

College van Burgemeester en Schepenen

Prinsenstraat 3
1850 GRIMBERGEN
BE

uw kenmerk

BA/235/16

vragen naar/e-mail

Luk De Jonghe

luk.dejonghe@rwo.vlaanderen.be

bijlage: /

ons kenmerk

8.00/23025/100305.DIG

telefoonnummer

016 66 58 50

uw brief van

datum

Betreft : Uitgebreid advies stedenbouwkundige aanvraag reguliere procedure VCRO

aanvrager(s):

GHELAMCO INVEST met als adres Zwaanhofweg nr.10 te IEPER

onderwerp:

Eurostadium

ligging:

Romeinsesteenweg 652 - 652A - 654 - zn (700) te 1850 GRIMBERGEN

kadastraal:

GRIMBERGEN: 4^e afd., sectie B, nummer(s):

112F,112G,112H,112K,112L,71B22,71P23,71S23,71T23,71X13,71X19,71Y13,
71Y19

Geacht college,

Op 24/02/2017 ontving ik bovenvermeld dossier en uw adviesvraag overeenkomstig de reguliere procedure van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

OVERWEGEND GEDEELTE

BEKNOPTE BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De aanvraag beoogt het realiseren van een multifunctioneel project geïntegreerd in een parkzone.

STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS UIT PLANNEN VAN AANLEG EN RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

Niet van toepassing.

Ligging volgens de ruimtelijke uitvoeringsplannen + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "afbakening van het VSGB en aansluitende openruimtegebieden" definitief vastgesteld door de Vlaamse regering op 16 december 2011, gelegen in een gebied voor gemengde activiteiten.

Volgende stedenbouwkundige voorschriften zijn van toepassing:

Artikel A0.0 Afbakeningslijn Vlaams strategisch gebied rond Brussel

De gebieden binnen de afbakeningslijn behoren tot het Vlaams strategisch gebied rond Brussel. Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor in dit plan voorschriften werden vastgelegd, blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing. De bestaande voorschriften kunnen daar door voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen of BPA's worden vervangen.

Bij de vaststelling van die plannen en bij overheidsprojecten binnen de grenslijn gelden de relevante bepalingen van de ruimtelijke structuurplannen, conform de decretale bepalingen in verband met de verbindende waarde van die ruimtelijke structuurplannen.

Artikel C1.1 Gebied voor gemengde activiteiten

Artikel C1.1.1

Het gebied is bestemd voor de verweving van wonen, handel, horeca en toeristische logies, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.

De volgende hoofdactiviteiten zijn niet toegelaten:

- grootschalige kleinhandel
- afvalverwerkingsbedrijven
- bedrijven die omwille van de schaal en het ruimtelijk impact niet verenigbaar zijn met de omgeving.

De bestaande parkeercapaciteit in dit gebied voor de bestaande activiteiten op de Heizel blijft behouden.

Artikel C1.1.2

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving vastgelegde bestemmingen;
- de bestaande of gewenste dichtheid;
- de inpassing in de omgeving.

Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- een kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied;
- de (functionele) relaties met de ruimtelijke context
- de afwerking van de gebouwen;
- het groeperen en organiseren van parkeermogelijkheden

De activiteiten zijn toegelaten onder de volgende voorwaarden:

De totale vloeroppervlakte van de verschillende kantooractiviteiten samen is beperkt tot 20.000m² en de totale vloeroppervlakte van de verschillende recreatieactiviteiten samen is beperkt tot 50.000 m².

Artikel C1.1.3

Bij een vergunningsaanvraag voor een project van minstens 1000 m² bruto vloeroppervlakte wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie zal tenminste aantonen hoe de functies worden verweven, hoe het parkeren niet wordt afgewenteld op het openbaar domein, op welke wijze wordt ingespeeld op de bereikbaarheid met het openbaar vervoer, hoe de ontsluiting zal verlopen en hoe de waterhuishouding wordt geregeld.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

Artikel C1.1.4

In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle handelingen in functie van

het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden.

Artikel C1.1.5

Voor zover er geen algemene adviesverplichting is, zijn handelingen die aan een van de onderstaande voorwaarden voldoen slechts toegelaten nadat de gewestelijke dienst die bevoegd is voor de veiligheidsrapportering advies heeft verstrekt volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening over adviesvragen:

- Het gaat over handelingen in het gebied voor een woongelegenheid, of voor een ziekenhuis of een school of een verzorgingsinstelling of voor een door publiek bezochte plaats of gebouw.

- Het gaat over handelingen voor een inrichting die valt onder de toepassing van het samenwerkingsakkoord tussen de federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken.

Deze bepaling vervalt vanaf de inwerkingtreding van wetgeving waarin de adviesverplichting van de gewestelijke dienst die bevoegd is voor de veiligheidsrapportering voor stedenbouwkundige vergunningen wordt gereguleerd.

Artikel C1.1.6

De bestaande activiteiten of functies die niet inbegrepen zijn in artikel C1.1.1 en die aanwezig zijn in dit gebied op het moment van definitieve vaststelling van dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan kunnen blijven bestaan tot de stopzetting. Alle handelingen die nodig zijn om een bestaande activiteit of functie te bestendigen zijn toegelaten. De uitbreiding van de bestaande activiteiten of functies is beperkt tot de percelen in eigendom of gebruik voor de bestaande activiteit in dit gebied op het moment van definitieve vaststelling van dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Artikel C1.1.7

Via de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan kunnen de activiteiten en functies toegelaten in artikel C3.1.1 tot C3.1.6 meer gedetailleerd vastgelegd worden.

In dat geval krijgen de voorschriften van dat plan na goedkeuring ervan voorrang op de voorschriften opgenomen in voorliggend gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De aanvraag dient getoetst te worden aan het hierboven vermelde gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Overeenstemming met dit plan

Wat betreft de voorliggende aanvraag wordt uitdrukkelijk geen standpunt ingenomen om twee redenen. Enerzijds is het projectgebied gevat door het tracé van een niet afgeschafte buurtweg en anderzijds werd een extern ongunstig advies uitgebracht waaruit blijkt dat het project strijdig is met direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening. Dit wordt verder in dit advies verduidelijkt.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

In de voorliggende aanvraag worden geen afwijkings- en uitzonderingsbepalingen gevraagd.

VERORDENINGEN

Volgende provinciale en gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen zijn van toepassing op de aanvraag.

- Provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot verhardingen.
- Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater
- Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid

Inter bracht op 14 september 2016 een gunstig advies uit met betrekking tot de toegankelijkheid.

ANDERE ZONERINGSGEGEVENS

Er zijn geen verdere zoneringsgegevens relevant voor deze aanvraag.

EXTERNE ADVIEZEN

De gemeente Grimbergen heeft volgende externe adviezen gevraagd en ontvangen:

- **Agentschap voor Natuur en Bos Vlaams-brabant:**
Er werd geen advies ontvangen binnen de voorziene adviestermin.
- **Agentschap Wegen en Verkeer:**
op 18 januari 2017 werd een ongunstig advies uitgebracht.
- **Aquafin nv dienst grondbeheer:**
Op 23 januari 2017 werd een gunstig advies uitgebracht.
- **Brussels Hoofdstedelijk Gewest:**
op 10 februari 2017 werd een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht.
- **Brussels mobiliteit:**
op 19 januari 2017 werd een advies uitgebracht.
- **Departement Leefmilieu, Natuur en Energie:**
op 9 januari 2017 werd aangegeven dat het dossier niet relevant is voor de dienst Veiligheidsrapportering.
- **Departement Mobiliteit en Openbare Werken:**
op 19 januari 2017 werd een ongunstig advies uitgebracht.
- **Eandis Infrastructuurgebied Mechelen:**
op 18 januari 2017 werd aangegeven dat er geen mogelijkheid is tot geven van een advies in dit dossier.
- **Elia nv:**
op 23 december 2016 werd aangegeven dat er geen bezwaar is.
- **Fluxys nv:**
op 19 januari 2017 werd een positief advies verleend.
- **FOD Binnenlandse Zaken – Astrid veiligheidscommissie**
op 14 maart 2017 werd een advies ontvangen met de melding dat ASTRID-indeurradiodekking vereist is.
- **FOD Mobiliteit en Verkeer**
Er werd geen advies ontvangen binnen de voorziene adviestermin.
- **Gemeente Vilvoorde:**
op 16 januari 2017 werd een ongunstig advies uitgebracht.
- **Gemeente Wemmel**
op 18 januari 2017 werd een ongunstig advies uitgebracht.
- **Hulpverleningspost van de brandweerzone Vlaams-Brabant West**
Er werd geen advies ontvangen binnen de voorziene adviestermin.
- **MIVB**
op 19 januari 2017 werd een advies uitgebracht.
- **Onroerend Erfgoed Vlaams-Brabant:**
op 23 december 2016 werd aangegeven dat hun advies niet vereist is.
- **Provincie Vlaams-Brabant:**
op 17 januari 2017 werd een voorwaardelijk gunstig wateradvies uitgebracht
- **Stad Brussel:**
Er werd geen advies ontvangen binnen de voorziene adviestermin.
- **Team Vlaams Bouwmeester:**
op 18 januari 2017 werd een gunstig advies uitgebracht.
- **Vivaqua:**
op 24 januari 2017 werd een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht.
- **Vlaamse Milieumaatschappij:**
Op 18 januari 2017 werd een gunstig advies uitgebracht.
- **Vlaamse Vervoermaatschappij – De Lijn**
Er werd geen advies ontvangen binnen de voorziene adviestermin.

Artikel 4.3.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening bepaalt: Indien uit de verplicht in te winnen adviezen blijkt dat het aangevraagde strijdig is met direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening, of indien dergelijke strijdigheid manifest reeds uit het aanvraagdossier blijkt, wordt de vergunning geweigerd of worden in de aan de vergunning verbonden voorwaarden waarborgen opgenomen met betrekking tot de naleving van de sectorale regelgeving.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt onder « direct werkende normen » verstaan : supranationale, wetskrachtige, reglementaire of beschikkende bepalingen die op zichzelf volstaan om toepasbaar te zijn, zonder dat verdere reglementering met het oog op precisering of vervollediging noodzakelijk is.

In het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer, zoals gecoördineerd met het departement MOW en De Lijn wordt onder meer gesteld:

“ Artikel 4.3.3. VCRO bepaalt dat een vergunning moet worden geweigerd of dat er voorwaarden moeten worden opgelegd in de vergunning indien uit het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer blijkt dat het aangevraagde strijdig is met direct werkende normen binnen de beleidsvelden waarvoor het Agentschap bevoegd is.

In casu stelt de volgende schending zich:

Schending van het Koninklijk Besluit van 4 juni 1958 betreffende de vrije stroken langs autosnelwegen.

Ingevolge art. 2 van het K.B. van 4 juni 1958 is het bouwen, verbouwen en herbouwen niet toegestaan in een strook van 30m aan weerszijde van de grens van het autosnelwegdomein.

Het is verboden in die stroken onwettig opgerichte bouwwerken te handhaven.

In voorliggende stedenbouwkundige vergunningsaanvraag worden volgende constructies in deze bouwvrije strook voorzien:

- Infiltratieputten (IP1 tot IP18);*
- De Leidingen tussen deze infiltratieputten;*
- De primaire leidingen voor koeling en verwarming;*
- De filterstraat aan de kant van het stadion;*
- Een RWA leiding diameter 1500 naar de filterstraat aan het kant van het paviljoen;*

Er wordt opgemerkt dat er een aantal van deze constructies zelfs gedeeltelijk in de 10m-zone van deze bouwvrije strook wordt aangelegd. In deze strook geldt een absoluut bouwverbod.

Voor de inplanting van het stadion zelf bestaat een principieel akkoord om af te wijken van het bouwverbod tussen de 10m en 30m zone. Dit principieel akkoord kan maar worden toegepast mits de bouwheer een bindend engagement aangaat over de infrastructuurwerken. Er dient een aangepast ontsluiting te worden uitgewerkt en ingericht volgens de principes zoals uitgewerkt in het project-MER.

De concrete afspraken dienen te worden vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst tussen de bouwheer en het Vlaams gewest. In deze overeenkomst dienen alle afspraken verankerd te zijn rond de aanvraag van de vergunningen over de infrastructuurwerken (i.e. de vergunningsaanvraag m.b.t. een nieuwe op- en afrit) en de uitvoering van deze infrastructuurwerken op openbaar domein van het Vlaams gewest. Deze samenwerkingsovereenkomst dient tevens uitdrukkelijk de garantie te bieden dat deze infrastructuurwerken gerealiseerd worden en dat de kosten hiervan niet door AWV worden gedragen.”

In het advies wordt volgende conclusie geformuleerd:

“Rekening houdend met:

- *Het ontbreken van concrete garanties en engagementen voor de bouw van de ‘Tuinbrug’ en het Verregatpark.*
- *Het ontbreken van voldoende toegangen voor fietsers uit alle windrichtingen zodoende een optimale bereikbaarheid en integratie van het project in zijn omgeving te bewerkstelligen.*
- *Het ontbreken van garanties over de heraanleg van de Romeinsesteenweg naar een kwalitatieve verbindingsweg voor fietsers, voetgangers en openbaar vervoer.*
- *Het ontbreken van een gedetailleerd en becijferd flankerend beleid rond het stimuleren van het openbaar vervoer.*
- *Het ontbreken van duidelijkheid over de opmaak van een MER voor de traminfrastructuur (de tramsporen en -haltes) op de site zelf en in de omgeving van de site van het project zodoende dat een gelijktijdige realisering van het tramproject met voorliggend project mogelijk is.*
- *Het onvoldoende respecteren van de 10m bouwvrije strook rond autosnelwegen.*
- *Het ontbreken van een bindend engagement aangaande de infrastructuurwerken die noodzakelijk zijn voor een goede multimodale bereikbaarheid van het project.*
- *Het ontbreken van een gedetailleerd en becijferd parkeerbeleid.*

Zien we ons genoodzaakt om een negatief advies te geven op deze stedenbouwkundige aanvraag.

Gezien de ambitieuze modal split, die terecht in het door u ingediend MER werd vooropgesteld, is het voor de Vlaamse overheid essentieel dat een aantal concrete engagementen verankerd worden in een globaal mobiliteitsconvenant. In dat convenant moe de initiatiefnemer samen met de betrokken partners aangeven welke wederzijdse engagementen genomen zullen worden om deze ambitieuze modal split ook werkelijk te halen.

In dit convenant moet in detail worden uitgewerkt via welke dwingende maatregelen deze modal split cijfers en in bijzonderheid het aandeel openbaar vervoer nagestreefd zal worden. De elementen die in dit convenant vervat zijn, vormen als het ware de kern van de maatregelen die nodig zijn om de bouwvergunning op een positieve wijze te kunnen beoordelen.”

In antwoord op dit advies werd door de aanvrager een aangepast plan opgemaakt waarbij aangetoond wordt dat de verplaatsing van de problematisch bevonden constructies binnen de 10m zone mogelijk is binnen de contouren van het projectgebied.

Evenwel geldt nog steeds de schending van artikel art. 2 van het K.B. van 4 juni 1958 dat vermeldt dat het bouwen, verbouwen en herbouwen niet is toegestaan in een strook van 30m aan weerszijde van de grens van het autosnelwegdomein. De mogelijkheid voor het Agentschap Wegen en Verkeer om af te wijken van het bouwverbod tussen de 10m en de 30m-zone kan slechts worden toegepast nadat het hierboven vermelde samenwerkingsakkoord is ondertekend tussen de bouwheer en het Vlaams gewest. Tot op heden is dit niet gebeurd.

Hieruit kan ik besluiten dat de voorliggende stedenbouwkundige aanvraag strijdig is met direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening, waardoor de voorliggende aanvraag dient geweigerd te worden.

HET OPENBAAR ONDERZOEK

Wettelijke bepalingen

Er werd een openbaar onderzoek gehouden. De aanvraag valt immers onder de aanvragen die openbaar gemaakt moeten worden volgens artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, en latere wijzigingen.

Evaluatie van de procedure/aantal bezwaren

De voorgeschreven procedure van openbaar onderzoek werd gevolgd. Het openbaar onderzoek liep van 22 december 2016 tot en met 20 januari 2017. Tijdens het openbaar onderzoek werden 644 individuele bezwaarschriften en 32 bijkomende petitie lijsten ingediend.

Evaluatie bezwaren

Het college van burgemeester en schepenen heeft de ingediende bezwaren onderzocht en behandeld.

Omwille van de strijdigheid van de voorliggende aanvraag met direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening, en om reden dat de procedure tot afschaffing van de buurtweg tot op heden nog lopende is, doe ik geen verdere uitspraak over de ingediende bezwaren.

HISTORIEK

In de periode tussen 21 oktober 1976 en 28 september 2015 werden op de site verschillende stedenbouwkundige vergunningen verleend. Een overzicht hiervan is terug te vinden in het advies van het college van burgemeester en schepenen.

BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

- de bestaande toestand:

De voorliggende aanvraag situeert zich aan de rand van de gemeente Grimbergen, nagenoeg op de grens met het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Momenteel is de site, ook gekend als Parking C, in gebruik als parkeerzone bij evenementen die plaats vinden in de nabijgelegen Heizelpaleizen of het verderop gelegen Koning Boudewijnstadion. Parking C bevindt zich in het gebied tussen de Romeinse Steenweg, de R0 en het op- en afrittencomplex 7a en 8. Langs de zuidzijde grenst het terrein aan enkele woonkavels aan de Romeinsesteenweg. Ook ten oosten situeren zich woningen aan Treft en Gentsestraat. Tussen Treft en de verderop gelegen A12 bevinden zich ook verschillende kantoorgebouwen. Aansluitend op het projectgebied bevindt zich aan deze zijde ook een casino. Ten zuidwesten situeert zich residentiële bebouwing langs de Panoramastraat en de Romeinsesteenweg. Ten noorden van de R0 situeert zich een open agrarisch landschap.

Dwars over het terrein situeert zich buurtweg nr. 3, opgenomen in de atlas der buurtwegen. Deze buurtweg is feitelijk in onbruik, gelet hij volledig afgesloten is van de omgeving door het op- en afrittencomplex van de R0. Een procedure tot afschaffing is lopende, doch tot op heden nog niet afgerond.

- de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen:

de voorliggende aanvraag voorziet een multifunctioneel project geïntegreerd in een parkzone. Er worden drie afzonderlijke gebouwen voorzien: een Multifunctioneel Complex, de daarmee verbonden infrastructuur ter ontsluiting ervan inclusief interne boven- en ondergrondse circulatie, een Campus met bijhorend (ondergronds) parkeergebouw en een Paviljoen met bijhorende ondergrondse technische ruimten voor nutsvoorzieningen. De verschillende gebouwen krijgen een dynamisch multifunctioneel gebruik.

Het Multifunctioneel Complex wordt aan de westelijke zijde van de site ingeplant. Het betreft een transparant volume geconcipieerd rond een multifunctioneel terrein met tribunes. Binnen dit complex worden verschillende functies met elkaar verweven: horeca, bedrijven, diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen. Op bepaalde momenten zal dit complex als voetbalstation worden ingezet, zodat het Multifunctioneel Complex afgestemd is op de normen vervat in de "UEFA EURO 2020 Tournaments Requirements". Ook na UEFA EURO 2020 blijft voetbalactiviteit mogelijk, zij het dan in sterke mate seizoensgebonden. Om die reden zal het Multifunctioneel Complex ook worden gebruikt voor socio-culturele inrichtingen zoals grootschalige en kleinere concerten waarvoor een podium op het veld en/of deels op de tribunes opgebouwd kan worden. Tevens wordt in het complex een ruim aanbod aan horecavoorzieningen ondergebracht, die ook autonoom kunnen functioneren. Daarnaast worden ook kantoren en diensten voorzien. In het Multifunctioneel Complex zullen ook bedrijven worden ondergebracht die aan onderzoek en ontwikkeling doen. Hierbij wordt voornamelijk gedacht aan start-ups en scale-ups.

Ten oosten van het Multifunctioneel Complex wordt het Campus-gebouw voorzien. Hierin wordt ruimte voorzien voor bedrijven, logies en diensten. Het Campus-gebouw biedt zowel ruimte aan eigenlijke zorgverstrekking, als aan innovatieve bedrijven die geavanceerde technologieën ontwikkelen die in het kader van deze zorgverstrekking kunnen worden ingezet. De logies worden enerzijds beschikbaar gesteld voor personen die voor een langere periode intensief dienen te revalideren en worden anderzijds ook aangeboden op de toeristisch markt. Dit ellipsvormige gebouw is gebouwd rond een groene binnentuin.

In het noordoostelijk deel van het Park wordt een Paviljoen opgetrokken. Dit is een lichte open glazen constructie waarvan de karakteristieke vorm terugkomt in een waterpartij die er het perfecte complement van is. Deze heldere ruimte zal gebruikt worden als (sport)bibliotheek, maar leent zich ook perfect voor andere kleinschalige socio-culturele evenementen zoals kunsttentoonstellingen. Dit alles in een groene oase van rust bereikbaar te voet en met de fiets. Onder het Paviljoen wordt een technische ruimte voorzien via dewelke de energievoorziening voor de site wordt verzorgd.

Het project voorziet daarnaast ook in een volledig ondergrondse parking ter vervanging van de huidige parkeervlakte. De parking wordt ontsloten via ondergrondse verbindingswegen die de site voor de gebruikers en bezoekers van de site of naburige Heizelpaleizen ook met gemotoriseerd vervoer bereikbaar maken. Het parkeeraanbod voorzien op de site vangt de volledige parkeervraag voor de activiteiten van de site op en garandeert tevens voldoende parking voor de reeds bestaande activiteiten op de Heizel. De Parking voorziet in 10.000 parkeerplaatsen onder de Campus, en bijkomend worden 1.000 parkeerplaatsen voorzien onder het Multifunctioneel Complex. De capaciteit van de huidige parking op de site wordt dus minstens behouden. De parking wordt privaat en als één geheel beheerd.

De verschillende gebouwen worden geïntegreerd in een park. De omheining rond de site wordt als een groene ondoorwaadbare gordel gezien. Het park is publiek toegankelijk, maar de toegang wordt controleerbaar gedimensioneerd o.m. via een actieve monitoring. Waar het park grenst aan de tuinen van enkele woningen wordt extra aandacht besteed aan de groenvoorzieningen.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Zoals reeds vermeld dient de voorliggende aanvraag te worden geweigerd omwille van de strijdigheid met direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening.

Tevens is een afschaffingsprocedure voor de buurtweg nr. 3 op heden nog niet afgerond. Een buurtweg is een publiekrechtelijke erfdienstbaarheid die volgens de wet van 10 april 1841 op de buurtwegen toegankelijk moet zijn voor het publiek. Het voorliggend project houdt geen rekening met de toegankelijkheid van de buurtweg, aangezien de nieuwe constructies worden opgericht op het tracé van deze buurtweg. Zolang de buurtweg niet afgeschaft is of verlegd krachtens een deputatiebeslissing, bestaat er bijgevolg een conflict met het voorliggende project en kan er geen wettige stedenbouwkundige vergunning worden verleend.

Evenmin is het mogelijk een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarde van het afschaffen of verleggen van de buurtweg aangezien artikel 2.4.19. VCRO bepaalt dat voorwaarden kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager. Aangezien de afschaffing van de buurtweg niet kan gerealiseerd worden door enig toedoen van de aanvrager dient de stedenbouwkundige aanvraag te worden geweigerd.

Om deze redenen is een verdere beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet relevant.

ALGEMENE CONCLUSIE

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen.

BESCHIKKEND GEDEELTE

ADVIES

Ongunstig