

## BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

[C - 2018/12557]

**31 MEI 2018. — Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de vaststelling van een perimeter van voorkoop "MASUI" op het grondgebied van de Stad Brussel en de gemeente Schaarbeek**

Gelet op de artikelen 1 en 258 tot 274 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, zoals gewijzigd door de ordonnantie van 19 maart 2009 tot wijziging van titel VII en titel X van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening betreffende het voorkooprecht;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 11 september 2003 houdende het voorkooprecht;

Overwegende dat het krachtens het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening mogelijk is een voorkooprecht tot stand te brengen ten gunste van verschillende overheden, instellingen van openbaar nut en vennootschappen die afhangen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

Overwegende dat de aan het voorkooprecht onderhevige perimeter bepaald kan worden uit eigen beweging of op aanvraag van een van de voorkooprechtgebende overheden bedoeld in artikel 262 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);

Overwegende dat de perimeter bestaat uit een oud industrieel gebouw met hangars, opslagplaatsen en ateliers die in aanmerking zouden komen voor reconversie;

Rekening houdend met de stedenbouwkundige en sociologische studie die gevoerd toen het Duurzaam Wijkcontract Koningin-Vooruitgang is opgesteld met het oog op de uitwerking van een programma van operaties en acties voor stedelijke herwaardering;

Overwegende dat uit deze studie blijkt dat de perimeter gekenmerkt wordt door :

- een sterk gemengd gebied, waar de activiteiten van de productieve en tertiaire sector in verval zijn geraakt,
- een langzame reconversie van de bedrijfsruimte tot huisvesting en bijkomende diensten: recreatiegebieden, kinderdagverblijven, groene ruimten,
- een relatief zwakke dynamiek in vergelijking met andere wijken,
- de aanwezigheid van grote percelen,
- de aanwezigheid van het toekomstig park in de bedding van de Zenne (Zennepark) die de wijk doorkruist achteraan de percelen; hierdoor wordt het centrum van de wijk verlegd, maar worden ook nieuwe trajecten en promenades gecreëerd,
- de aanwezigheid van een toekomstig opleidingscentrum waardoor perspectieven worden gecreëerd voor herverkaveling en ontwikkeling van de huisvesting en aan het stedelijk karakter aangepaste economische activiteiten en openbare uitrustingen,
- een ontoereikende benutting van het bebouwingspotentieel van het terrein, bestaande uit onderbenutte of verlaten hangars en opslagplaatsen en een gebrek aan residentiële investeringen op deze grote industriële percelen, hetgeen werd bevestigd in de studie van het Duurzaam Wijkcontract Koningin Vooruitgang.

Overwegende dat studie drie dynamische vastgoedpolen heeft geïdentificeerd, waaronder het "Zennepark" en grote mogelijkheden voor het vastgoed heeft vastgesteld, waarbij twee vrije industriesites (operaties 03.1 en 03.2).

Overwegende de uitdagingen van de ruimtelijke wedersamenstelling van deze pool, vastgesteld in de operaties van het programma van het Duurzaam Wijkcontract voor het gebied "bedding van de Zenne" hetzij :

- Het duurzame aspect van de wijk versterken,
- De binnenzijde van het huizenblok ontlasten en van groen voorzien,
- De bodemvervuiling behandelen,
- Het toekomstige park in de bedding van de Zenne verlevendigen,
- Een economische activiteit creëren die aansluit bij de wijk.

Overwegende de verwezenlijking van het Zennepark door het Brussels Instituut voor Milieubeheer (BIM/Leefmilieu Brussel) met als doel de Zenne opnieuw bovengronds een plaats te geven in de Masuivijk middels de aanleg van een stadspark, een fietsroute tussen de Vijfhoek en Laken en de inplanting van woningen en voorzieningen die de centraliteit en de beleving van het park vergroten ;

Overwegende dat het programma van het Duurzaam Wijkcontract Koningin Vooruitgang voor deze zone van nieuwe centraliteit en verplaatsingen, het « Zennepark », ten volle kiest voor andere voorzieningen en woningen om deze nieuwe voorziening te bevorderen;

Overwegende dat overeenkomstig artikel 259, 1°, 4°, 5° 7° en 9° van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening het voorkooprecht uitgeoefend wordt in het algemeen belang met het oog op:

1° de verwezenlijking van voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten die onder de bevoegdheden van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de gemeenten of OCMW's vallen;

4° de verwezenlijking van woningen van het sociale type of middelgrote woningen;

5° de verwezenlijking toelaten van het maatschappelijk doel en van de opdrachten van de instellingen van openbaar nut en van de vennootschappen die afhangen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

7° de niet-uitgebate bedrijfsruimten vernieuwen of een nieuwe bestemming geven in de zin van artikel 251, 1°;

9° de uitvoering van de stadsherwaarderingsprogramma's faciliteren die zijn ingesteld bij de ordonnantie van 6 oktober 2016 houdende organisatie van de stedelijke herwaardering.

Overwegende dat de kenmerken en doelstellingen van het Duurzaam Wijkcontract Koningin Vooruitgang eveneens de perimeter van voorkoop kunnen verantwoorden in het licht van de doelstellingen die voor deze perimeter zijn geformuleerd;

Overwegende dat de plaatsing van deze perimeter binnen de voorkoopzone de creatie van woongelegenheden binnen de zone en de reconstructie van de stedelijke zone mogelijk zou maken zoals voorgesteld door het Duurzaam Wijkcontract Koningin Vooruitgang;

Overwegende dat de perimeter aansluit bij de Zone voor Stedelijke Herwaardering (ZSH) zoals bepaald bij beslissing van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 10 november 2016;

Overwegende dat de perimeter zich bevindt tussen de globale perimeters van de Stadsvernieuwingscontracten (SVC) « Citroën Vergote » en « Brabant Noord St Lazarus », goedgekeurd door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering op 23 november 2017;

Overwegende dat uit de diagnose van het Stadsvernieuwingscontract (SVC) « Citroën Vergote » blijkt dat er nood is aan een aansluiting van de « Zenne » op het « Kanaal » ;

Overwegende dat een gedeelte van de perimeter deel uitmaakt van de perimeter van het Duurzaam Wijkcontract Koningin Vooruitgang, waarvoor een verlenging van de tenuitvoerlegging vereist is met het oog op de herwaardering van de industriesites;

Overwegende dat een gedeelte van de perimeter deel uitmaakt van de perimeter van de globale perimeter van het Stadsvernieuwingscontract (SVC) « Citroën Vergote »;

Overwegende dat het verloop van de Zenne wordt gevaloriseerd als - reeds gedeeltelijk ingericht - openbaar park en groene wandeling, dat 3 wijkgedeelten met elkaar verbindt: het Gaucheretplein, de Koningin-nelaan en het Masuiplein;

Overwegende dat de verbinding tussen dit nieuwe Zennepark en de eraan grenzende percelen een middel is tot stedelijke opwaardering bepaald in de diagnose van het Duurzaam Wijkcontract Koningin Vooruitgang zoals hoger vermeld;

Overwegende dat deze voorkooppercelen aan dit nieuwe Zennepark grenzen;

Overwegende dat het opportuun zou zijn om gebruik te maken van deze dynamiek om andere infrastructuren en woningen te voorzien rond een groene ruimte die met het centrum zal worden verbonden via een doorlopende groene strook;

Overwegende dat de plaatsing van deze percelen binnen de voorkoopperimeter de stedelijke breuk zou kunnen verzachten door de naburige wijken met elkaar te verbinden en het groene netwerk zou kunnen versterken door een verbinding met het recreatieve en landschappelijke park dat aangelegd wordt door Leefmilieu Brussel;

Overwegende de opwaardering van het Zenneparcours op de perimeter « Masui » met het oog op aansluiting bij het verlengde van het Maximiliaanpark zoals beoogd in het Stadsvernieuwingscontract « Citroën Vergote » (operaties 1.1 Maximiliaanpark, 1.3 Vloerplaat Helihaven, 1.5 Doorgang tussen Helihaven en voorziening en 1.11 Groendreef) binnen de benadering van het « stadsnetwerk » bepaald in de ordonnantie van 6 oktober 2016 houdende organisatie van de stedelijke herwaardering;

Overwegende dat het programma van het Stadsvernieuwingscontract (SVC) « Citroën Vergote », zoals dit door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering op 23 november 2017 is goedgekeurd, voorziet in een te initiëren operatie « 1.12 Verbinding tussen Zenne en Kanaal » met het oog op een nieuwe aansluiting van het Vergotebekken (Groendreef) op het nieuwe Zennepark, met als doel van start te gaan met een strategie om de wijk uit haar isolement te halen;

Overwegende dat de operatie « 1.12 Verbinding tussen Zenne en Kanaal » gestuurd wordt door de Maatschappij voor Stedelijke Inrichting (MSI) en dat hiervoor gebouwen moeten worden aangekocht, gelegen tussen de Antwerpsesteenweg en de loop van de Kleine Zenne;

Rekening houdend met de nabijheid van een groot perceel tussen de Masuistraat en het Zennepark dat eigendom is van de gemeente Schaarbeek en dat mogelijkheden creëert voor de herverkaveling, de uitbreiding en de verlevendiging van het bestaande park;

Overwegende dat andere aankopen herverkavelingen mogelijk kunnen maken met het oog op de ontwikkeling van gemengde woonprojecten, voorzieningen en economische activiteiten;

Overwegende dat dit meteen ook zou aansluiten bij de stadsvernieuwingsopdracht van de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (GOMB/Citydev), die erin bestaat woningen en gebouwen op te richten in gebieden waar een tekort aan woningbouw vastgesteld wordt en die gekenmerkt zijn, hetzij door een sterk verval van het gebouwenpatrimonium, hetzij door de aanwezigheid van niet langer gebruikte hangars die moeten worden herverkaveld of bouwrijp moeten worden gemaakt;

Dat het voorkeurecht van de percelen van de vooropgestelde perimeter het bouw- en renovatieproces in de wijk zou versnellen ten gunste van middelgrote woningen en een verdichting van de huisvesting zou bewerkstelligen;

Overwegende dat de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (GOMB/Citydev) als voorkeurechthebbende overheid het best in staat is om gebouwen aan te kopen met het oog op het doorvoeren van deze herstructurering via coherente, gemengde vastgoedoperaties, waarbij een goede mix van uitrustingen, voorzieningen, huisvesting en economische activiteiten aangepast aan het lokale en stedelijke karakter wordt vooropgesteld ;

Overwegende dat in bijkomende orde de gemeente Schaarbeek gelet op haar middelen en opdrachten dezelfde operaties zou kunnen voeren voor de percelen die zich bevinden op haar grondgebied;

Overwegende dat in bijkomende orde de Stad Brussel gelet op haar middelen en opdrachten dezelfde operaties zou kunnen voeren voor de percelen die zich bevinden op haar grondgebied;

Overwegende dat in zeer bijkomende orde, het tot de opdrachten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest behoort om die doelstellingen te verwezenlijken;

Overwegende dat in nog meer bijkomende orde de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) en het Woningfonds van de gezinnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, gezien hun maatschappelijk doel, dezelfde operaties zouden kunnen voeren;

Overwegende dat in uiterst bijkomende orde:

- de Maatschappij voor Stedelijke Inrichting (MSI) operaties in deze perimeter zou kunnen voeren, gelet op haar maatschappelijk doel dat erin bestaat “alle handelingen te verrichten van verkoop, overdracht, promotie, uitbreiding en investering op het vlak van onroerende goederen en het beheer waar te nemen van alle onroerende goederen of van alle onroerende zakelijke rechten voor eigen rekening, voor rekening van derden of in samenwerking, in welke vorm ook, met derden” in het kader van de uitvoering van het grondbeleid van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en met het oog op het algemeen economisch belang;

- het Brussels Instituut voor Milieubeheer (BIM/Leefmilieu Brussel) operaties zou kunnen voeren die verband houden met de inrichting van het toekomstige Zennepark, dat dwars door de voorgestelde perimeter zal lopen;

Overwegende de termijn van 7 jaar vastgelegd in artikel 261 van het BWRO;

Op voordracht van de Minister-President,

Besluit :

**Artikel 1.** De aan voorkoop onderhevige perimeter op het grondgebied van de Stad Brussel en de gemeente Schaarbeek omvat de volgende percelen:

21813\_D\_0521\_C\_003\_00  
21813\_D\_0521\_E\_003\_00  
21813\_D\_0521\_L\_002\_00  
21813\_D\_0521\_V\_002\_00  
21813\_D\_0521\_Y\_002\_00  
21813\_D\_0522\_L\_006\_00  
21813\_D\_0523\_B\_015\_00  
21813\_D\_0523\_B\_018\_00  
21813\_D\_0523\_C\_016\_00  
21813\_D\_0523\_D\_018\_00  
21813\_D\_0523\_D\_019\_00  
21813\_D\_0523\_E\_015\_00  
21813\_D\_0523\_G\_017\_00  
21813\_D\_0523\_G\_020\_00  
21813\_D\_0523\_H\_018\_00  
21813\_D\_0523\_L\_008\_00  
21813\_D\_0523\_L\_014\_00  
21813\_D\_0523\_L\_019\_00  
21813\_D\_0523\_M\_014\_00  
21813\_D\_0523\_M\_019\_00  
21813\_D\_0523\_M\_020\_00  
21813\_D\_0523\_N\_016\_00  
21813\_D\_0523\_P\_009\_00  
21813\_D\_0523\_P\_011\_00  
21813\_D\_0523\_R\_011\_00  
21813\_D\_0523\_R\_013\_00  
21813\_D\_0523\_S\_018\_00  
21813\_D\_0523\_V\_008\_00  
21813\_D\_0523\_V\_019\_00  
21813\_D\_0523\_W\_019\_00  
21813\_D\_0523\_Y\_019\_00  
21813\_D\_0523\_Z\_018\_00  
21813\_D\_0524\_\_000\_02  
21813\_D\_0524\_\_000\_03  
21910\_E\_0033\_D\_011\_00  
21910\_E\_0033\_E\_011\_00  
21910\_E\_0033\_K\_007\_00  
21910\_E\_0033\_K\_011\_00  
21910\_E\_0033\_L\_007\_00  
21910\_E\_0033\_V\_010\_00  
21910\_E\_0034\_Y\_006\_00  
21910\_E\_0035\_D\_012\_00  
21910\_E\_0035\_K\_011\_00  
21910\_E\_0035\_T\_011\_00

21910\_E\_0035\_W\_011\_00  
21910\_E\_0035\_X\_000\_02  
21910\_E\_0035\_X\_012\_00  
21910\_E\_0035\_Y\_012\_00  
21910\_E\_0035\_Z\_010\_00  
21910\_E\_0036\_\_000\_03  
21910\_E\_0036\_A\_000\_04  
21910\_E\_0036\_A\_000\_06  
21910\_E\_0036\_B\_000\_06  
21910\_E\_0036\_B\_014\_00  
21910\_E\_0036\_C\_020\_00  
21910\_E\_0036\_C\_021\_00  
21910\_E\_0036\_D\_025\_00  
21910\_E\_0036\_F\_016\_00  
21910\_E\_0036\_F\_021\_00  
21910\_E\_0036\_F\_027\_00  
21910\_E\_0036\_G\_023\_00  
21910\_E\_0036\_H\_023\_00  
21910\_E\_0036\_H\_026\_00  
21910\_E\_0036\_K\_022\_00  
21910\_E\_0036\_K\_026\_00  
21910\_E\_0036\_M\_010\_00  
21910\_E\_0036\_M\_021\_00  
21910\_E\_0036\_M\_026\_00  
21910\_E\_0036\_N\_000\_02  
21910\_E\_0036\_N\_022\_00  
21910\_E\_0036\_N\_024\_00  
21910\_E\_0036\_P\_000\_02  
21910\_E\_0036\_P\_022\_00  
21910\_E\_0036\_R\_000\_02  
21910\_E\_0036\_R\_021\_00  
21910\_E\_0036\_S\_023\_00  
21910\_E\_0036\_T\_026\_00  
21910\_E\_0036\_W\_021\_00  
21910\_E\_0036\_Y\_025\_00  
21910\_E\_0036\_Z\_025\_00  
21910\_E\_0069\_E\_005\_00  
21910\_E\_0069\_F\_005\_00  
21910\_E\_0069\_G\_005\_00  
21910\_E\_0069\_H\_004\_00  
21910\_E\_0069\_H\_005\_00  
21910\_E\_0069\_K\_004\_00  
21910\_E\_0069\_K\_005\_00  
21910\_E\_0069\_L\_005\_00  
21910\_E\_0069\_M\_005\_00  
21910\_E\_0069\_N\_005\_00  
21910\_E\_0069\_R\_003\_00  
21910\_E\_0069\_R\_004\_00  
21910\_E\_0069\_S\_004\_00

21910\_E\_0069\_W\_004\_00  
21910\_E\_0069\_X\_000\_00  
21910\_E\_0069\_X\_004\_00  
21910\_E\_0069\_Z\_003\_00  
21910\_E\_0069\_Z\_004\_00  
21910\_E\_0070\_A\_007\_00  
21910\_E\_0070\_B\_006\_00  
21910\_E\_0070\_B\_007\_00  
21910\_E\_0070\_C\_007\_00  
21910\_E\_0070\_D\_004\_00  
21910\_E\_0070\_D\_007\_00  
21910\_E\_0070\_E\_004\_00  
21910\_E\_0070\_E\_007\_00  
21910\_E\_0070\_F\_004\_00  
21910\_E\_0070\_F\_006\_00  
21910\_E\_0070\_L\_006\_00  
21910\_E\_0070\_R\_002\_00  
21910\_E\_0070\_R\_006\_00  
21910\_E\_0070\_S\_002\_00  
21910\_E\_0070\_S\_005\_00  
21910\_E\_0070\_T\_005\_00  
21910\_E\_0070\_T\_006\_00  
21910\_E\_0070\_V\_003\_00  
21910\_E\_0070\_V\_006\_00  
21910\_E\_0070\_W\_003\_00  
21910\_E\_0070\_W\_006\_00  
21910\_E\_0070\_X\_003\_00  
21910\_E\_0070\_X\_006\_00  
21910\_E\_0070\_Y\_006\_00  
21910\_E\_0070\_Z\_006\_00

Het plan houdende vaststelling van deze perimeter is bij het besluit gevoegd en maakt er integraal deel van uit.

**Art. 2.** De in artikel 1 bedoelde percelen zullen het statuut krijgen van aan het voorkoopprecht onderhevige perimeter op het grondgebied van de Stad Brussel en de gemeente Schaarbeek en dat voor een duur van 7 jaar.

**Art. 3.** De voorkoopprechthebbende overheden die in dit kader in orde van prioriteit aangeduid worden, zijn :

- Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (GOMB/Citydev) ;
- De Stad Brussel en de Gemeente Schaarbeek, elk voor hun respectieve grondgebied;
- Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, handelend voor eigen rekening of voor een gewestelijke instelling van openbaar nut die van het Gewest afhangt;
- De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij en het Woningfonds van de Gezinnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- De Maatschappij voor Stedelijke Inrichting;
- Het Brussels Instituut voor Milieubeheer (BIM/Leefmilieu Brussel).

**Art. 4.** De Minister-President, bevoegd voor Ruimtelijke Ordening, wordt belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 31 mei 2018.

Voor de Brusselse Hoofdstedelijke Regering :

De Minister-President van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, bevoegd voor Plaatselijke Besturen, Territoriale Ontwikkeling, Stedelijk Beleid, Monumenten en Landschappen, Studentenaangelegenheden, Toerisme en de Haven van Brussel,

R. VERVOORT

