

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

[C – 2021/30267]

4 FEBRUARI 2021. — Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de vaststelling van een perimeter van voorkoop "Volta" op het grondgebied van de gemeente Elsene

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

Gelet op de artikelen 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 artikel 262 van 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 vastgesteld 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;

Overwegende dat overeenkomstig artikel 259, 1°, 2°, 4°, 5° van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening het voorkooprecht uitgeoefend wordt in het algemeen belang om:

1° voorzieningen van collectief belang of van openbaar nut die onder de bevoegdheden van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de gemeenten of OCMW's vallen, tot stand te brengen;

2° het bestaan van verlaten of onbewoonbare gebouwen te bestrijden;

4° woningen van het sociale type of middenklassewoningen tot stand te brengen;

5° het mogelijk te maken om het maatschappelijk doel en de opdrachten van de instellingen van openbaar nut en van de vennootschappen die afhangen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, te verwezenlijken;

Overwegende dat in de gewestelijke beleidsverklaring van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering voor de legislatuur 2019-2024 bepaald is dat de regering haar inspanningen zal toespitsen op de bescherming van de 'zwakke functies', zoals publieke woningen, openbare ruimten, groene ruimten, voorzieningen van algemeen belang, productie- en logistieke activiteiten;

Overwegende de in november 2019 door perspective.brussels uitgevoerde definitiestudie over de "Campus Pleinlaan en omgeving", waarin onder meer de objectieve behoeften van de wijk aan voorzieningen van collectief belang of openbare woningen zijn onderzocht;

Overwegende de diagnose van de studie over de "Campus Pleinlaan en omgeving", waarin duidelijk staat dat er in de onderzochte perimeter een gebrek aan een Nederlandstalig onderwijsaanbod is;

Overwegende de raadpleging van de vastgoedmarkt die perspective.brussels in opdracht van de gemeente Elsene heeft opgestart om op zoek te gaan naar een geschikte locatie voor de bouw van een Nederlandstalige school;

Overwegende het lage percentage sociale woningen in de gemeente Elsene, dat in 2019 3,16% bedroeg tegenover 7,22% voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

Overwegende dat het college van de gemeente Elsene op 19 januari 2021 een rapport goedkeurde dat ertoe strekt richtlijnen te formuleren om de toekomstige stedenbouwkundige ontwikkeling van de site aan de Voltastraat te omkaderen;

Overwegende dat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest onlangs op de hoogte werd gebracht van het feit dat de vennootschap die eigenaar is van de emblematische gebouwen aan de Voltastraat 6A, 8-10 en 12, failliet verklaard werd en dat de gebouwen in kwestie binnenkort openbaar verkocht zullen worden;

Overwegende dat de stopzetting van de activiteiten op de percelen van de site aan de Voltastraat zal leiden tot een afname van de economische bedrijvigheid in de wijk, waardoor het nodig zal zijn een volledig bouwblok te herbestemmen en herin te richten;

Overwegende dat momenteel onderzocht wordt of het opportuun is om die gebouwen aan de Voltastraat in Elsene aan te kopen om er openbare woningen en/of een hub van openbare voorzieningen te ontwikkelen;

Overwegende dat de verkoop van de gebouwen aan de Voltastraat een interessante kans biedt om te herbestemmen en herin te richten, wat voordelig zou kunnen zijn voor de wijk en voor heel het gewest;

Overwegende dat de aangekondigde verkoop een unieke kans biedt om in te grijpen in en in de buurt van de perimeter van het ontwerp-RPA "Herrmann-Debroux" en van het strategisch gebied rond het gemeentelijk stadion van Elsene;

Overwegende dat de perimeter "Volta" buiten de huidige zone voor stedelijke herwaardering gelegen is, maar er enkel door het perceel van de begraafplaats van Elsene van gescheiden wordt, waardoor zich een kans aandient om de inspanningen op het vlak van buurtvoorzieningen, infrastructuur en met sociale en geconventioneerde huisvesting gelijkgestelde woningen die via de instrumenten voor stedelijke herwaardering worden geleverd, aan te vullen en te versterken;

Overwegende dat de perimeter van voorkoop zich bevindt in de onmiddellijke nabijheid van een van de strategische gebieden die aangeduid zijn in het in juli 2018 goedgekeurde en sinds november 2018 van kracht zijnde GPDO;

Overwegende dat de Brusselse Hoofdstedelijke Regering op 10 december 2020 besliste om de Maatschappij voor Stedelijke Inrichting een investeringssubsidie toe te kennen om niet-rendabele investeringen van openbaar nut te verrichten;

Overwegende dat de mogelijkheid om het grondbeheer over de al dan niet bebouwde goederen in deze perimeter van voorkoop te verwerven, zou toelaten om bepaalde doelstellingen die omschreven zijn in artikel 259, 1°, 4° en 5° van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening te verwezenlijken, meer bepaald de realisatie van voorzieningen van collectief belang en van openbaar nut die onder de bevoegdheden van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de gemeenten of de OCMW's vallen; de realisatie van sociale, bescheiden of middenklassewoningen; de verwezenlijking 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; de vernieuwing of herbestemming van niet-uitgegate bedrijfsruimten;

Overwegende dat de mogelijkheid om het grondbeheer over de al dan niet bebouwde goederen in deze perimeter van voorkoop te verwerven, zou toelaten om de nakende verlatenheid van een reeks gebouwen en gronden te bestrijden, zoals bedoeld in artikel 259, 2° van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening;

Overwegende dat de al dan niet bebouwde goederen in deze perimeter van voorkoop die aan bovenstaande doelstellingen kunnen beantwoorden, zich bevinden op de percelen die als volgt zijn gekadastraerd:

Voltastraat 6A, 8-10, 12 en 14 in 1050 Elsene

6T/21446F0006/00T000

6V/21446F0006/00V000

6X/21446F0006/00X000

6Y/21446F0006/00Y000

6Z/21446F0006/00Z000

Overwegende dat deze percelen kunnen beantwoorden aan de doelstellingen bedoeld in artikel 259, 1° en 5° van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, meer bepaald de vernieuwing of herbestemming van niet-uitgebaseerde bedrijfsruimten en de verwezenlijking 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;

Overwegende dat sommige percelen aan meerdere doelstellingen tegelijk beantwoorden, waardoor de mogelijke verwerving ervan bijzonder strategisch is;

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

Op voorstel van de Minister-President, die bevoegd is voor ruimtelijke ordening;

Na beraadslaging,

Besluit :

Artikel 1. De aan voorkoop onderhevige perimeter op het grondgebied van de gemeente Elsene omvat de volgende percelen, gekadastreerd of gekadastreerd geweest:

Voltastraat 6A, 8-10, 12 en 14 in 1050 Elsene

6P/1446F0006/00P000

6T/21446F0006/00T000

6V/21446F0006/00V000

6X/21446F0006/00X000

6Y/21446F0006/00Y000

6Z/21446F0006/00Z000

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

Art. 2. De in artikel 1 bedoelde percelen krijgen het statuut van aan het voorkooprecht onderhevige perimeter op het grondgebied van de gemeente Elsene en dat voor een duur van zeven jaar.

Art. 3. De voorkooprechtgebende overheden die voor alle voormelde percelen, worden aangewezen, zijn in volgorde van voorrang:

- het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, handelend voor eigen rekening of voor een gewestelijke instelling van openbaar nut die van het Gewest afhangt;

- de Maatschappij voor Stedelijke Inrichting

- de Huisvestingsmaatschappij van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en het Woningfonds van de Gezinnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

- de Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

- de gemeente Elsene;

Art. 4. Dit besluit treedt in werking de dag waarop ze in het *Belgisch Staatsblad* wordt bekendgemaakt.

Art. 5. De Minister-President, die bevoegd is voor ruimtelijke ordening, wordt belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 4 februari 2021.

Voor de Brusselse Hoofdstedelijke Regering :

De Minister-president van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Territoriale Ontwikkeling en Stadsvernieuwing, Toerisme, de Promotie van het Imago van Brussel en Biculturele Zaken van gewestelijk Belang,

R. VERVOORT