

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

[C – 2022/21181]

7 JULI 2022. — Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de vaststelling van een perimeter van voorkoop “Helihaven-Antwerpen” op het grondgebied van de Gemeente Brussel-Stad

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

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 zoals gewijzigd door het besluit van 4 juli 2019 ;

Gelet op de ordonnantie van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 6 oktober 2016 houdende organisatie van de stedelijke herwaarder- ing en de uitvoeringsbesluiten ervan;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 23 juni 2022 tot goedkeuring van het programma voor stedelijke herwaarder- ing van het duurzaam wijkcontract “Helihaven- Antwerpen” (reeks 11 van 2022 tot 2026) en tot toekenning aan de gemeente Brussel-Stad een subsidie voor de uitvoering van dat programma;

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 op eigen initiatief kan worden bepaald of op aanvraag van een van de voorkooprechthebbende overheden bedoeld in artikel 262 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);

Overwegende dat met toepassing van de artikelen 259, 1°, 2°, 4°, 5°, 6°, 7° en 9° van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO), het voorkooprecht door algemene nut gemotiveerd is met het oog op:

1° het creëren van openbare voorzieningen die met de competenties van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de Gemeentes of het OCMW overeenkomen;

- 2° de strijd tegen braakliggende en ongezonde woningen aangaan;
- 4° het creëren van sociale woningen en woningen voor gemiddelde inkomens;
- 5° de verwezenlijking toelaten van het maatschappelijk doel en van de opdrachten van de instellingen van openbaar nut en vennootschappen die afhangen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- 6° de herwaardering bevorderen van de linten voor handelskernen, zoals gedefinieerd door en met toepassing van artikel 22 van de voorschriften van het Gewestelijk Bestemmingsplan vastgesteld op 3 mei 2001 door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering;
- 7° de renovatie of de herbesteding van de niet-uitgebate bedrijfsruimten in overeenkomst met het artikel 251, 1°;
- 9° de bevordering van de implementering of van de uitvoering van de programma's van stedelijke herwaardering, ingevoerd door de ordonnantie van 6 oktober 2016 houdende organisatie van de stedelijke herwaardering.

Overwegende dat het programma voor stedelijke herwaardering van het duurzaam wijkcontract "Helihaven-Antwerpen" bestaat uit een door de gemeenteraad van Brussel-Stad in de zitting van 21 februari 2022 goedgekeurde stedenbouwkundige, socio-economische en milieustudie van de in aanmerking komende perimeter met als doel om, uitgaande van de bestaande feitelijke en rechtstoestand, de in het kader van de stedelijke herwaardering te halen doelstellingen en prioriteiten te omschrijven;

Overwegende dat die studie o.m. de volgende kenmerken aan het licht bracht voor de perimeter van het duurzaam wijkcontract "Helihaven-Antwerpen":

- de aanwezigheid van leegstaande of onbewoonbare of verwaarloosde panden/ terreinen;
- een algemene verloedering van de bebouwde omgeving in de wijk, met name in het noordelijk deel van de perimeter;
- een tekort aan woningen die toegankelijk zijn voor een achtergesteld publiek, met name voor een publiek dat sterk aanwezig is in de wijk (migranten, daklozen) evenals een tekort aan grote woningen die grote gezinnen kunnen huisvesten en die voldoen aan de voorwaarden voor toegang tot sociale huisvesting;
- een gebrek aan voorzieningen om de bevolkingsgroei te begeleiden, met name instellingen voor kinderopvang, voorzieningen inzake kleuterscholen en lagere scholen, jeugdvoorzieningen die voorzien in de behoeften van een zeer jonge bevolking, sportvoorzieningen;
- een gebrek aan veilige verbindingen voor voetgangers en fietsers die deel uitmaken van een ononderbroken netwerk;
- inzake openbare ruimte in het noorden een gebrek aan geschikte openbare ruimte en in het zuiden een weinig kwalitatief aanbod m.b.t. ruimtelijke ordening en sociale samenhang;
- een gebrek aan groene ruimte in het noorden van de perimeter met weinig beplante ruimte en sterk gemineraliseerde gebieden en groen-zones die niet erg gebruiksvriendelijk zijn in het zuiden van de perimeter.

Overwegende dat uit de diagnose van de wijk de noodzaak blijkt tot een overheidsinterventie met het oog op de stedelijke herwaardering om, o.m.:

- de kwaliteit van de bebouwde omgeving te verbeteren en ongezonde huisvesting en leegstand tegen te gaan;
- nieuwe woningen te creëren die aan de behoeften van de wijk zijn aangepast;
- wijkvoorzieningen te creëren die voor iedereen toegankelijk zijn;
- gebruiksvriendelijke openbare ruimten te creëren die de actieve vervoerwijzen veilig maken;
- nieuwe groene ruimten te creëren en de kwaliteit van de bestaande groene ruimten te verbeteren.

Overwegende dat de perimeter die voor het voorkeepsrecht wordt voorgesteld, de eigendommen groepeerd die potentieel een antwoord kunnen bieden op de problematieken en op de hierboven vermelde belangrijkste uitdagingen om zo de levensomstandigheden van de bewoners van de wijk te verbeteren.

Overwegende dat de studie licht werp op een aantal doelstellingen van het duurzaam wijkcontract "Helihaven-Antwerpen" voor de omschreven perimeter, namelijk:

- De prioritaire opdrachten of reserveactiviteiten die zijn opgenomen in het programma van het basisdossier;
- De begeleiding van lopende of toekomstige herdefiniëringsoperaties van het regionale stadsvernieuingsbeleid, zoals het stadsbeleid.

Overwegende dat in het basisprogramma van het duurzaam wijkcontract “Helihaven-Antwerpen” operaties voorkomen die voorzien in de creatie van plaatselijke openbare voorzieningen bestemd voor de buurtbewoners, meer bepaald de operaties voor de bouw van een crèche (operatie 1.1.A) en van een wijkcentrum (operatie 1.2.B) evenals de reserveoperatie 1;

Overwegende dat hetzelfde programma operaties voorziet in de bouw van woningen in sociale of gesubsidieerde huisvesting of woningen voor een kwetsbaar publiek meer bepaald de operaties 1.1.A, 3.1.A, 3.1.B en de reserveoperaties 1, 2 en 3;

Overwegende dat het programma eveneens de vernieuwing en de heraanleg van de openbare ruimte omvat door de operaties 1.2.A, 1.2.C, 2.1, 3.2 en de reserveoperaties 4,5 en 6;

Overwegende dat de gemeente Brussel-Stad ervoor heeft gekozen een deel van de perimeter van het duurzame wijkcontract “Helihaven-Antwerpen” als voorkoopperimeter te voorzien om beter in overeenstemming te zijn met de intenties van haar programma;

Overwegende dat de mogelijkheid om grondbeheer te verwerven over de al dan niet gebouwde vastgoederen van de huidige voorkoopperimeter de mogelijkheid zou bieden de uitvoering van het programma van het duurzame wijkcontract “Helihaven-Antwerpen” te begeleiden via de realisatie van gronddoelstellingen van de stedelijke herwaardering;

Overwegende dat het beroep op het voorkeurecht de mogelijkheden kan doen toenemen:

- om goederen te verwerven op een deel van de perimeter van het duurzame wijkcontract “Helihaven-Antwerpen”, op het grondgebied van de gemeente Brussel-Stad;

- om de gronddoelstellingen van de “duurzame wijkcontracten” te halen en om de nodige tools en middelen voor de uitvoering van het programma ter beschikking te kunnen stellen;

- om te interveniëren m.b.t. de belangen die bleken in de studie voor het DWC “Helihaven-Antwerpen”;

- om te reageren binnen de reglementaire uitvoeringstermijnen van het DWC;

- om het renovatie- en herstructureringsproces van de wijk te versnellen;

- om over te gaan tot interventies ten voordele van de wijk om de kwaliteit van de beschikbare woningen en infrastructuren te verbeteren en om de gronden bestemd als groene openbare ruimte uit te breiden.

Overwegende dat de goederen waar mogelijks groene openbare ruimten, voorzieningen van openbaar nut, handelszaken en sociale woningen kunnen komen, zoals bedoeld in artikel 259, 1°, 2°, 4°, 5°, 6°, 7° en 9° van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, of die de aanwezigheid van verlaten of onbewoonbare gebouwen of terreinen kunnen tegengaan, zoals bedoeld in artikel 259, 2°, van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, de goederen zijn op onder meer volgende adressen:

- deel van het huizenblok tussen de Antwerpsesteenweg, Sluismester Coggestraat, de Masuistraat, (d.w.z. blok nr. 1 op de bijgevoegde kaart);

- huizenblok tussen de Groendreef, de Regattastraat, de Antwerpsesteenweg en de Roeiersstraat (d.w.z. blok nr. 2 op bijgevoegde kaart);

- deel van het huizenblok tussen de Masuistraat, de Destouvellesstraat, de Koninginnelaan en de Gaucheretstraat, (d.w.z. blok nr. 3 op de bijgevoegde kaart);

- huizenblok tussen de Groendreef, de Roeiersstraat, de Antwerpsesteenweg, de Masuistraat en de Arbeidsstraat (d.w.z. blok nr. 4 op de bijgevoegde kaart);

- deel van het huizenblok dat de Antwerpsesteenweg, de Masuistraat, de Destouvellesstraat, de Jollystraat, de Helihavenlaan omvat (d.w.z. blok nr. 5 op de bijgevoegde kaart);

- huizenblok tussen de Groendreef, de Arbeidsstraat en de Masuistraat (d.w.z. blok nr. 6 op de bijgevoegde kaart);

- deel van het huizenblok dat de Groendreef, de Masuistraat, de Antwerpsesteenweg en de Helihavenlaan omvat (d.w.z. blok nr. 7 op de bijgevoegde kaart);

- huizenblok tussen de Antwerpsesteenweg, de Helihavenlaan, de Albert II-laan en de Gilbertstraat (d.w.z. blok nr. 8 op de bijgevoegde kaart);

- huizenblok tussen de Antwerpsesteenweg, de Rogierstraat, de Albert II-laan en de Willem de Molstraat (d.w.z. blok nr. 10 op de bijgevoegde kaart).

Overwegende dat moet worden opgemerkt dat bepaalde goederen en percelen aan meerdere doelstellingen tegelijk beantwoorden – het is dan ook van strategisch belang dat deze goederen verworven kunnen worden in de context van het duurzaam wijkcontract “Helihaven-Antwerpen”; dat deze percelen ook vlot tegemoet kunnen komen aan de doelstellingen, de opdrachten en het maatschappelijke doel van de instellingen van openbaar nut en vennootschappen die afhangen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

Overwegende dat de stedelijke herwaardering als doel heeft om een stedelijke perimeter volledig of ten dele te herstructureren om zijn stedelijke, economische, maatschappelijke en milieugebonden stadsfuncties te ontwikkelen of te bevorderen, desgevallend door de opwaardering van zijn architecturale en culturele kenmerken, binnen de duurzame ontwikkeling;

Dat de stedelijke herwaardering een opdracht is van openbare dienstverlening;

Dat zij wordt uitgevoerd door middel van herwaarderingsprogramma's en -operaties, waaronder de duurzame wijkcontracten;

Overwegende derhalve dat de gemeente alle middelen en instrumenten behoort in te zetten die nodig zijn voor de realisatie van de doelstellingen van dit programma;

Overwegende dat de gemeente Brussel-Stad handelend voor zichzelf of voor haar OCMW de voorkopende instantie is die het best geplaatst is om onroerend goed te verwerven op haar eigen grondgebied met het oog op deze stedelijke herwaardering doorheen vastgoedoperatie die strekken tot de creatie van openbare voorzieningen, handelszaken, met sociale woningen gelijkgestelde woningen of transitwoningen, of begroende openbare ruimten;

Dat in bijkomende orde het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, handelend voor zichzelf of voor een gewestelijke instelling van openbaar nut die ervan afhangt, dezelfde soort operaties zou kunnen uitvoeren, rekening houdend met zijn middelen en opdrachten;

Dat in zeer bijkomende orde de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (GOMB/Citydev) dezelfde soort operaties zou kunnen uitvoeren, rekening houdend met zijn middelen en opdrachten;

Dat in nog meer bijkomende orde de Brusselse Huisvestingsmaatschappij (BGHM) dezelfde soort operaties zou kunnen uitvoeren, rekening houdend met zijn middelen en opdrachten;

Dat in nog meer bijkomende orde het Woningfonds van de Gezinnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest dezelfde soort operaties zou kunnen uitvoeren, rekening houdend met zijn middelen en opdrachten;

Dat in nog veel meer bijkomende orde Leefmilieu Brussel operaties zou kunnen uitvoeren die verband houden met de aanleg van parken of groene ruimten;

Dat in nog veel meer bijkomende orde de Maatschappij voor Stedelijke Inrichting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (MSI) dezelfde soort operaties zou kunnen uitvoeren, rekening houdend met zijn middelen en opdrachten;

Overwegende dat de perimeter aansluit bij de Zone voor Stedelijke Herwaardering (ZSH) zoals bepaald bij beslissing van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 14 november 2019;

Overwegende dat het opportuun zou zijn om gebruik te maken van deze dynamiek om andere infrastructuren, andere openbare ruimtes en groene ruimtes en andere woningen te voorzien in de perimeter van het duurzaam wijkcontract “Helihaven-Antwerpen”;

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

Overwegende dat dit gedeeltelijk zou aansluiten bij de opdracht van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) belast met sociale huisvesting;

Dat het voorkeepsrecht van de percelen van de vooropgestelde perimeter het bouw- en renovatieproces in de wijk zou versnellen ten gunste van de sociale huisvesting zou bewerkstelligen;

Overwegende dat volgens de bepalingen van de art. 27 § 1 van de ordonnantie van 6 oktober 2016, de uitvoering van de duurzame wijkcontracten vijftig maanden duurt en dat binnen die termijn, de gemeente in bezit moet treden van de goederen, de overheidsopdrachten voor de diensten en de werken moet organiseren en toekennen alsmede de procedures voor de terbeschikkingstelling;

Overwegende dat de duur van de uitvoeringsfase van de projecten in verband met het duurzaam wijkcontract “Helihaven-Antwerpen” op 1 juli 2022 aanvangt;

Overwegende dat het de bedoeling is om de uitvoering van het herwaarderingsprogramma voor de wijk “Helihaven-Antwerpen” mogelijk te maken;

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

Op voorstel van de Minister-President bevoegd voor Stadsvernieuwing ;
Na beraadslaging,

Besluit :

Artikel 1. De aan voorkoop onderhevige perimeter op het grondgebied van de gemeente Brussel-Stad, omvat de volgende percelen, die gekadastrerd zijn of het zijn geweest:

13e afdeling (21813), sectie D

- huizenblok tussen de Antwerpsesteenweg, de Rogierstraat, de Albert II-laan en de Willem de Molstraat (d.w.z. blok nr. 10 op de kaart)

508T

530B

531A

- huizenblok tussen de Antwerpsesteenweg, de Helihavenlaan, de Albert II-laan en de Gilbertstraat (d.w.z. blok nr. 8 op de kaart)

521B3

- deel van het huizenblok dat de Antwerpsesteenweg, de Masuistraat, de Destouvellesstraat, de Jollystraat, de Helihavenlaan omvat (d.w.z. blok nr. 5 op de kaart)

521C3

521E3

521L2

521V2

522C6

522F6

522G6

522H5

522L6

523B16

523B20

523F20

523G18

523K18

523L19

523M18

523M19

523N18

523P16

523R17

523R18

523S17

523T16

523T17

523T19

- deel van het huizenblok tussen de Masuistraat, de Destouvellesstraat, de Koninginnelaan en de Gaucheretstraat, (d.w.z. blok nr. 3 op de kaart)

523C19

- deel van het huizenblok dat de Groendreef, de Masuistraat, de Antwerpsesteenweg en de Helihavenlaan omvat (d.w.z. blok nr. 7 op de kaart)

432F15

432N15

432E13

432T15

432K4

432T12

432S11

432D14

432V14

432H14
432C7
432E15
432X13
432Y14
432V13
432Y6
432Y13
432F14
432G15
432M14
432P4
433T6
432T13
432S7
432H15
432B14
433T5
433N6

- deel van het huizenblok tussen de Antwerpsesteenweg, Sluismeester Coggestraat, de Masuistraat, (d.w.z. blok nr. 1 op de kaart)

523W18
523G17
523T15
523E17
524E17
523R16
523D18
524X18
524Y17
523X19
523L14
523P9
23X18
523B19
523N16
523L8
524H19
524A20
524B17
523D19
524X14
523W17
524R13
523G20
524L15
523C16
524B18
523V8
524Z19
524S18
523Y17
524T18
523X17
523A20
523P19
523D20
524M19

523R13
523E16
523W19
523Z19
523S18
523V19
524G18
523L20
523M14
523H20
524K19
523Z18
523B15
523D16
523R15
523R11
524V19
523B18
524F15
523A19
523E15
523V15
523P18
523H18
523T18
523P11
523C17
524H17
523K20
523Y15
524C18
523V17
524G15
524Y15
523Y19
524M16
524H15
524K15
523D3
524G19
523M20
524W18
524F18
524E15
523S3
523A18
523D17

14e afdeling (21814), sectie P

- deel van het huizenblok dat de Groendreef, de Masuistraat, de Antwerpsesteenweg en de Helihavenlaan omvat (d.w.z. blok nr. 7 op de kaart)

255R3

437D4

442A

437B4

433M5

437A4

255C2

433E6

- huizenblok tussen de Groendreef, de Arbeidsstraat en de Masuisstraat (d.w.z. blok nr. 6 op de kaart)

432P18

432T16

433C5

432V18

432T18

432R16

433F6

432E16

432D14

432V17

432C13

432P16

432Z13

432D15

432Y17

432G16

432N18

432B17

432X12

432L18

433Y5

432M18

432L8

433A5

433A6

432K17

432T15

432E15

432G9

432F16

432F14

432S16

433C6

432W17

433P5

432H16

432F15

- huizenblok tussen de Groendreef, de Roeiersstraat, de Antwerpsesteenweg, de Masuistraat en de Arbeidsstraat (d.w.z. blok nr. 4 op de kaart)

431E14

431C15

431Z15

431H14

432X17

431A14
432W14
432X14
431G14
431E11
432Z17
431V15
431L13
431W14
432S18
432T17
431C11
431F11
431B16
431H13
431B11
431A16
431V14
431S15
431D11
431B13
431B15
431D15
432V14
432R18

- huizenblok tussen de Groendreef, de Regattastraat, de Antwerps-
esteenweg en de Roeiersstraat (d.w.z. blok nr. 2 op de kaart)

431M10
431A15
430E17
431M14
431L11
430Y22
431S9
430M24
430H25
431Z13
431W12
430V19
431T15
431F14
431T12
431B9
430X22
431F13
430D17
431R11
431L15
430F17
431C14
431K14
431X13
431T14
431N7
431B14
431N11
430Y16
431R9

431G15
430G25
431L12
431Y13
431M12
431R15
431Y14
431F15
431V12
430K17
431N15
431M11
431V11
431P15
431Y11
430Z21
431X15
431T9
431V13
431W13
431C9
431S11

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

Art. 2. De in artikel 1 bedoelde percelen krijgen het statuut van aan het voorkeurecht onderhevige perimeter op het grondgebied van de gemeente Brussel-Stad voor een duur van 7 jaar.

Art. 3. De voorkeurechthebbende overheden die in dit verband in orde van prioriteit aangeduid worden, zijn:

- de gemeente Brussel-Stad, handelend voor zichzelf of voor haar OCMW;
- het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, handelend voor eigen rekening of voor een gewestelijke instelling van openbaar nut die van het Gewest afhangt;
- de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (GOMB/Citydev);
- de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM);
- het Woningfonds van de Gezinnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- Brussel Leefmilieu,
- De Maatschappij voor Stedelijke Inrichting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (MSI).

Art. 4. Onderhavig besluit wordt van kracht op de dag van zijn publicatie in het *Belgisch Staatsblad*.

Art. 5. De Minister-President bevoegd voor Stadsvernieuwing wordt belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 7 juli 2022.

Voor de Brusselse Hoofdstedelijke Regering :

De Minister-President bevoegd voor Territoriale Ontwikkeling en Stadsvernieuwing, Toerisme, de Promotie van het Imago van Brussel en Biculturele Zaken van gewestelijk Belang,

R. VERVOORT