

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

[C – 2024/001588]

1 FEBRUARI 2024. — Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de vaststelling van een voorkoopperimeter “Villa’s van Ganshoren” op het grondgebied van de gemeente Ganshoren

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 7 december 2023 tot goedkeuring van het programma voor stedelijke herwaardering van het duurzaam wijkcontract “Villa’s van Ganshoren” (reeks 13 van 2024 tot 2028) en tot toekenning aan de gemeente Ganshoren van 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 perimete- r 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° de realisatie van voorzieningen van collectief belang en van openbaar nut die onder de bevoegdheden van het Brussels Hoofdstede- lijk Gewest of de gemeenten of OCMW’s vallen;

2° het bestaan van verlaten of onbewoonbare gebouwen bestrijden;

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

5° de realisatie toelaten van het maatschappelijk doel en van de opdrachten van de instellingen van openbaar nut en van de vennoot- schappen die afhangen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

6° de herwaardering bevorderen van de linten voor handelskernen, zoals gedefinieerd door en in toepassing van artikel 22 van de voorschriften van het Gewestelijk Bestemmingsplan vastgesteld op 3 mei 2001 door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering;

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

9° de uitwerking of de uitvoering van door de ordonnantie van 6 oktober 2016 houdende organisatie van de stedelijke herwaardering ingevoerde programma’s van stedelijke herwaardering bevorderen.

Overwegende dat het programma voor stedelijke herwaardering van het duurzaam wijkcontract “Villa’s van Ganshoren” bestaat uit een door de gemeenteraad van Ganshoren in de zitting van 15 septem- ber 2023 goedgekeurde stedenbouwkundige, sociaal-economische en milieustudie van de in aanmerking komende perimete- r 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 perimete- r van het duurzaam wijkcontract “Villa’s van Ganshoren”:

- Een groot aandeel sociale huisvesting en een groot deel van de grond is eigendom van een OVM;

- De sociale woningen in de wijk verkeren over het algemeen in een vervallen toestand, staan soms leeg en in de perimete- r zijn er geen woningen van het OCMW, de gemeente of het SVK;

- Sterk verharde openbare ruimten en een groot aantal groene ruimten die weinig ontwikkeld en weinig kwaliteitsvol zijn en waarvan een deel geen afgebakende functie heeft;

- Een duidelijk gebrek aan middelen op het gebied van sociale cohesie binnen de perimeter van het duurzaam wijkcontract;
- Overvolle sportinfrastructuur die weinig oplevert voor de wijk;

- Een tekort aan ontmoetingsplekken binnen en buiten;
- Een woonwijk die losstaat van de lokale dynamiek;
- Zeldzame grondmogelijkheden;

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

- Wijkvoorzieningen te creëren die voor iedereen toegankelijk zijn;
- Gebruiksvriendelijke openbare ruimten te creëren die de actieve vervoerswijzen veilig maken;
- De kwaliteit van de bestaande groene ruimten te verbeteren.
- Nieuwe woningen te creëren die aan de behoeften van de wijk zijn aangepast;

Overwegende dat de perimeter die voor het voorkeepsrecht wordt voorgesteld, de eigendommen groepeerd die potentieel een antwoord kunnen bieden op de problemen 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 "Villa's van Ganshoren" voor de omschreven perimeter, namelijk:

- De prioritaire operaties, bijkomende operaties, op te starten operaties of reserveoperaties die zijn opgenomen in het programma van het basisdossier;
- De begeleiding van lopende of toekomstige herdefiniëringsoperaties van het gewestelijke stadsvernieuwingsbeleid, zoals het stadsbeleid;

Overwegende dat het basisprogramma van het duurzaam wijkcontract "Villa's van Ganshoren" operaties bevat die voorzien in de creatie van plaatselijke openbare voorzieningen voor de bewoners van de wijk, meer bepaald de operaties voor de bouw van het gemengd project hoeve Vanderveken (operatie 1.1) en wijkvoorziening (operatie 1.2) evenals de reserveoperaties R.3 en R.4;

Overwegende dat hetzelfde programma operaties voorziet voor de bouw van sociale en geconventioneerde woningen in of woningen voor kwetsbare doelgroepen, waaronder operatie 1.1 ;

Overwegende dat het programma eveneens de vernieuwing en de herinrichting van de openbare ruimte bevat, via de operaties 4.1, 4.2, 4.2.1 en 4.2.2 evenals de reserveoperaties R.5 tot R.10;

Overwegende dat de gemeente Ganshoren ervoor heeft gekozen een deel van de perimeter van het duurzaam wijkcontract " Villa's van Ganshoren" als voorkeepsperimeter 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 voorkeepsperimeter de mogelijkheid zou bieden de uitvoering van het programma van het duurzaam wijkcontract "Villa's van Ganshoren" te begeleiden via de realisatie van gronddoelstellingen van de stedelijke herwaardering;

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

- Om goederen te verwerven op een deel van de perimeter van het duurzaam wijkcontract "Villa's van Ganshoren", op het grondgebied van de gemeente Ganshoren;
- Om de gronddoelstellingen van de "duurzaam wijkcontracten" te halen en om de nodige tools en middelen voor de uitvoering van het programma ter beschikking te kunnen stellen;
- Om tussen te komen m.b.t. de belangen die bleken in de studie voor het DWC "Villa's van Ganshoren";
- 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 infrastructuur te verbeteren en om de gronden bestemd als groene openbare ruimte uit te breiden.

Overwegende dat de goederen waar mogelijk 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:

- de even nummers van de Negen Provincieslaan van 18 tot 32;

- Sint-Ceciliavoorplein 1 en 5 en het perceel dat zich daartussen bevindt;
- Johann Sebastian Bachlaan 20;
- de even nummers van de Vandervekenstraat van 52 tot 66 en van 92 tot 104;
- de oneven nummers van de Vandervekenstraat van 135 tot 157, evenals 157A op de hoek met de Negen Provincieslaan, met uitzondering van 141 (niet bestaand) en 155 (eigendom van de gemeente);
- 4 percelen van de Schubertsteeg gelegen aan de achterzijde van de nummers 135,137,139 in de Vandervekenstraat;
- perceel grenzend aan Vandervekenstraat 135 met uitzicht op de Johann Sebastian Bachlaan;
- Karel Mertensstraat 1 tot 19 met uitzondering van de nummers 2 en 18;
- de even nummers van Adolphe Roobaertstraat van 6 tot 22;
- het perceel van de woningtoren, Van Overbekelaan 206-208;

- het perceel van de woningtoren, Van Overbekelaan 210-212-214;

Overwegende dat moet worden opgemerkt dat bepaalde goederen en percelen aan meerdere doelstellingen tegelijk beantwoorden – het is dan ook van strategisch belang dat die goederen verworven kunnen worden in de context van het duurzaam wijkcontract “Villa’s van Ganshoren”; dat die 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 duurzaam wijkcontracten;

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

Overwegende dat de gemeente Ganshoren handelend voor eigen rekening 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 die stedelijke herwaardering via vastgoedoperaties die strekken tot de creatie van openbare voorzieningen, handelszaken, woningen met sociaal oogmerk of transitwoningen, of groene openbare ruimte;

Dat in bijkomende orde het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, handelend voor eigen rekening 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 haar middelen en opdrachten;

Dat in nog meer bijkomende orde de Brusselse Huisvestingsmaatschappij (BGHM) dezelfde soort operaties zou kunnen uitvoeren, rekening houdend met haar 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 haar 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 infrastructuur, andere openbare ruimten en groene ruimten en andere woningen te voorzien in de perimeter van het duurzaam wijkcontract “Villa’s van Ganshoren”;

Overwegende dat andere aankopen herverkavelingen mogelijk kunnen maken met het oog op de ontwikkeling van gemengde huisvestingsprojecten, 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 kunnen versnellen ten gunste van de sociale huisvesting;

Overwegende dat volgens de bepalingen van art. 27 § 1 van de ordonnantie van 6 oktober 2016, de uitvoering van de duurzaam 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 "Villa's van Ganshoren" op 1 januari 2024 aanvangt;

Overwegende dat het de bedoeling is om de uitvoering van het herwaarderingsprogramma voor de wijk "Villa's van Ganshoren" 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 Ganshoren omvat de volgende percelen, die gekadastréerd zijn of het zijn geweest:

21008_A_0252_V_002_00

21008_A_0252_Y_002_00

21008_A_0254_A_003_00

21008_A_0254_F_000_00

21008_A_0254_N_000_00

21008_A_0254_R_000_00

21008_A_0254_T_002_00

21008_A_0254_W_002_00

21008_A_0254_Y_000_00

21008_A_0262_A_004_00

21008_A_0262_B_004_00

21008_A_0262_C_000_00

21008_A_0262_C_003_00

21008_A_0262_D_000_00

21008_A_0262_D_003_00

21008_A_0262_E_002_00

21008_A_0262_E_003_00

21008_A_0262_F_002_00

21008_A_0262_G_002_00

21008_A_0262_G_003_00

21008_A_0262_H_002_00

21008_A_0262_H_003_00

21008_A_0262_K_000_00

21008_A_0262_L_000_00

21008_A_0262_M_000_00

21008_A_0262_P_000_00

21008_A_0262_P_003_00

21008_A_0262_R_000_00

21008_A_0262_R_002_00

21008_A_0262_S_000_00

21008_A_0262_S_002_00

21008_A_0262_S_003_00

21008_A_0262_T_002_00

21008_A_0262_V_000_00

21008_A_0262_V_002_00

21008_A_0262_V_003_00

21008_A_0262_W_000_00
21008_A_0262_W_003_00
21008_A_0262_X_000_00
21008_A_0262_Y_000_00
21008_A_0262_Y_003_00
21392_A_0026_G_000_00
21392_A_0028_M_000_00
21392_A_0028_N_000_00
21392_A_0028_P_000_00
21392_A_0028_R_000_00
21392_A_0028_S_000_00
21392_A_0028_T_000_00
21392_A_0028_V_000_00
21392_A_0028_W_000_00
21392_A_0029_H_000_00
21392_A_0030_S_000_00
21392_A_0030_X_000_00
21392_A_0032_S_000_00
21392_A_0032_W_000_00
21392_A_0032_X_000_00
21392_A_0034_N_000_00
21392_A_0034_P_000_00
21392_A_0034_R_000_00
21392_A_0034_S_000_00
21392_A_0034_T_000_00
21392_A_0034_V_000_00
21392_A_0034_W_000_00
21392_A_0034_X_000_00
21392_A_0038_C_000_00
21392_A_0040_B_000_00
21392_A_0043_A_003_00
21392_A_0043_B_003_00
21392_A_0043_F_002_00
21392_A_0043_T_000_00
21392_A_0009_E_003_00
21392_A_0009_S_002_00
21392_A_0009_T_002_00

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

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

- de gemeente Ganshoren, handelend voor eigen rekening 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. De minister-president bevoegd voor Stadsvernieuwing wordt belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 1 februari 2024.

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
