

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

[C – 2024/002721]

14 MAART 2024. — Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de vaststelling van een perimeter van voorkoop “Van Praet” op het grondgebied van de Stad Brussel

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

Gelet op de artikelen 1 tot en met 3 en 258 tot en met 274 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) zoals achtereenvolgens en voor het laatst gewijzigd door de ordonnantie van 30 november 2017 tot hervorming van voornoemd Wetboek en door de ordonnantie van 16 mei 2019 houdende het beheer en de bescherming van onbevaarbare waterlopen en vijvers;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 11 september 2003 houdende het voorkooprecht, zoals gewijzigd bij het besluit van 4 juli 2019;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 3 mei 2001 houdende goedkeuring van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP), zoals gewijzigd bij het besluit van 2 mei 2013;

Gelet op de ordonnantie van 6 oktober 2016 houdende organisatie van de stedelijke herwaardering en de uitvoeringsbesluiten ervan;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 14 november 2019 tot uitvoering van de ordonnantie houdende organisatie van de stedelijke herwaardering (OSH) en tot goedkeuring van de “zone voor stedelijke herwaardering”, genaamd “ZSH 2020”;

Gelet op het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO) dat definitief is goedgekeurd op 12 juli 2018 door de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

Overwegende dat artikel 262 van het BWRO de mogelijkheid biedt een voorkooprecht in te stellen ten gunste van diverse overheden, instellingen van openbaar nut en vennootschappen die afhangen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

Overwegende dat de aan het voorkooprecht onderhevige perimeter kan worden vastgesteld op initiatief of op verzoek van één van de voorkooprechtgebende overheden, zoals bedoeld in artikel 262 van het BWRO;

Overwegende dat, overeenkomstig de artikelen 259, 1°, 2°, 4°, 5°, 7°, 9° en 11° van het BWRO, onderhavig voorkooprecht uitgeoefend wordt in het algemeen belang, met het oog op;

1° de realisatie van voorzieningen van collectief belang en van openbaar nut die onder de bevoegdheden van het Brussels Hoofdstedelijk 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 gemiddelde woningen;

5° de realisatie 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 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;

11° het hydrografische netwerk herstellen en de overstromingsrisico's voorkomen;

Overwegende dat de voorkeperimeter een gebied bestrijkt dat begrensd wordt door de Vuurkruisenlaan, de Heembeekstraat, de Generaal Biebuyckstraat en de Vilvoordsesteenweg;

Dat dit gebied grotendeels de perimeter omvat van het Gebied van gewestelijk belang nr. 4 Van Praetbrug (CGB 4) van het GBP en de omgeving ervan;

Gezien het feit dat, in termen van programmering, het GBP stelt dat het GGB 4 voornamelijk "voor groene ruimten en huisvesting bestemd zou worden. Het kan bestemd worden voor handelszaken, productie-activiteiten en voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten. De aan de groene ruimten toegewezen oppervlakte bedraagt 5 ha, de bij de wegen horende groene ruimten niet inbegrepen. De stedelijke vormgeving van het geheel beoogt de herstructurering van de wegen naar de Vuurkruisenlaan en vanaf de Jules Van Praetlaan, het centrum van Neder-over-Heembeek en de bediening van het stedelijke industriegebied, daarbij rekening houdend met de verbetering van de bediening van Neder-over-Heembeek door het openbaar vervoer";

Rekening houdend met het feit dat de voorkeperimeter gelegen is in een prioritair ontwikkelingsgebied (kaart nr. 1); in een te creëren lokale identiteitskern (kaart nr. 5); in een mobiliteitscorridor met een aan te leggen openbaarvervoerslijn met hoge capaciteit (kaart nr. 18); of in een gebied voor versterking van de connectiviteit van het ecologische netwerk (kaart nr. 11), in het GPDO;

Overwegende het feit dat de voorkeperimeter gedeeltelijk is opgenomen in of direct grenst aan ZSH 2020;

Dat een besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, aangenomen op 22 oktober 2015 en gepubliceerd in het *Belgisch Staatsblad* op 19 juli 2016, een voorkeperrecht heeft ingevoerd, "GGB 4" genaamd, dat relatief gelijkwaardig is aan de huidige perimeter die afloopt op 29.07.2023.

Overwegende dat op basis van de diagnose voorafgaand aan het Masterplan voor de Van Praet-zone aangenomen door het College, het vaststaat dat de genoemde Van Praet-zone en de omgeving ervan worden gekenmerkt door;

- de aanwezigheid van terreinen die onbebouwd en nog niet bouwrijp gemaakt zijn (vijf percelen);
- de aanwezigheid van verlaten percelen (negen percelen);
- een gebrek aan residentiële en economische investeringen;
- het niet benutten van het bouwpotentieel van het terrein;
- de nabijheid van meerdere percelen die toebehoren aan overheidsinstanties, wat perspectieven biedt voor herverkaveling en uitbreiding van de groene gordel en ook perspectieven biedt voor woningbouw en bijbehorende openbare voorzieningen;
- een hoog risico op overstroming zoals aangegeven op de kaart met overstromingsrisico's;
- de aanwezigheid van grote blokken bestaande uit ongelijksoortige gebouwen, waaronder grote percelen die grenzen aan parkeerterreinen die slecht geïntegreerd zijn in de stedelijke omgeving;
- de aanwezigheid van gebouwen binnen het blok, wat resulteert in een hoge mate van verharding van de grond;
- de aanwezigheid van grote wegen die een stadsbreuk markeren;

Overwegende dat de Stad Brussel, ingevolge haar gemeentelijk ontwikkelingsplan goedgekeurd door haar College op 2 december 2004 en haar algemeen beleidsprogramma 2018-2024, de huidige voorkeperimeter met het oog op deze kenmerken en haar strategische ligging zoals bepaald door het GPDO aanwijst als een belangrijke en strategische zone inzake grondmogelijkheden met vaste doelstellingen zoals de ontwikkeling van huisvestingsprojecten, het creëren van een nieuwe groene ruimte, de versterking van het gewestelijke en gemeentelijke groene netwerk en de vermindering van de stadsbreuk om de aangrenzende woonwijken beter te doen aansluiten op de kanaalomgeving;

Overwegende dat de Stad Brussel, op basis van haar gemeentelijk ontwikkelingsplan van 2004, heeft besloten een richtschema voor dit hele gebied op te stellen dat op 21 maart 2013 goedgekeurd werd door haar College;

In het kader van dit richtschema heeft de Stad Brussel op 11 juni 2015 de volgende doelstellingen goedgekeurd om de vastgestelde tekortkomingen in de Van Praet-zone te verhelpen;

1. Een school inplanten;
2. Een duurzame gemengde en dichte wijk ontwikkelen (met name het creëren van 200 openbare woningen);
3. Het laatste vak van de Oorlogskruisenlaan herstructureren;
4. Een verbinding creëren tussen de groene strook en de gewestelijke en gemeentelijke groene wandelingen evenals met de aangrenzende wijken;
5. Een maximum aan bestaande groene ruimte bewaren (5 ha in het GGB 4);
6. De toegang tot de stad aanduiden;
7. De as "uitrustingen" ontwikkelen, met name op sportief niveau;
8. Een pool buurtwinkels tot stand brengen;
9. Een overstroombare bufferzone tot stand brengen en ze doen aansluiten op de "groene as";

Overwegende dat het gebied van de voorcoöperimeter het voorwerp heeft gevormd van een Masterplan Van Praet, goedgekeurd door de Stad Brussel, waarin een gebrek aan woningen, met name betaalbare woningen, een gebrek aan aanvullende lokale voorzieningen wordt bevestigd en de noodzaak wordt vastgesteld om een nieuwe gemengde en duurzame wijk te creëren met het oog op de ontwikkeling van woningen, de vermindering van de stadsbreuk en het overstromingsrisico, de herontplooiing van de industriële bestemming en de totstandbrenging van een hoogwaardige groene verbinding;

Overwegende dat dit Masterplan de noodzaak identificeert om een nieuwe gemengde en duurzame wijk te creëren met, in het bijzonder, een middelbare school voor 700 leerlingen met daarin een sporthal en een toneelzaal die open zijn voor de wijk, woningen, een crèche en andere wijkfuncties, terwijl ongeveer 6,5 hectare groene ruimte in het gebied behouden blijft;

Overwegende dat de Stad Brussel deze doelstellingen, die nog steeds relevant zijn, went te bereiken;

Dat zij via dit Masterplan de noodzaak vastgesteld heeft om het aandeel van openbare huisvesting te vergroten, zowel sociale huisvesting als huisvesting tegen een redelijke huurprijs; om deze nieuwe woningen gepaard te laten gaan met de creatie van openbare voorzieningen, zoals een middelbare school die openstaat voor de wijk, een crèche, evenals andere functies zoals kleine winkels, horeca-activiteiten en andere voorzieningen van collectief belang;

Dat zij via dit Masterplan ook de noodzaak vastgesteld heeft om de groene en blauwe netwerken te versterken door de groene lasverbinding te ontwikkelen zodat de Van Praet-zone een centraal element wordt voor het opnieuw verbinden van de gewestelijke en gemeentelijke groene wandelingen;

Dat zij via dit Masterplan ook mogelijkheden vastgesteld heeft om een groot aantal groene ruimten van hoge kwaliteit te creëren en te behouden, zoals:

- het moerasbos (opwaardering van een bestaand vochtig gebied met bomen);
- het nieuwe driehoekige park (een centraal element dat bestemd is om een sociale, recreatieve, educatieve, landschappelijke en ecologische rol te vervullen);
- de Groene Halve Maan (gebied dat het driehoekige park verbindt met de gewestelijke groene wandeling);
- groene en blauwe verbindingen in de Ankerstraat en de Oorlogskruisenlaan;

- de doorgang, ontworpen voor actieve vervoersmiddelen, snijdt dwars door het blok tussen de Ankerstraat, de Heembeekstraat, de Generaal Biebuyckstraat en de Oorlogskruisenlaan om twee afzonderlijke blokken op stedelijkere schaal te creëren;

Overwegende de ligging van de Van Praet-zone op de kaart met overstromingsrisico's heeft de Stad Brussel via dit Masterplan ook de noodzaak vastgesteld om een geïntegreerd beheer van regenwater in te voeren, in het bijzonder door centrale bermen en de inspringstroken te gebruiken als infiltratiezone en door een "aquatisch voorplein" aan te leggen in het oostelijke deel van de Oorlogskruisenlaan om het risico op overstromingen tegen te gaan;

Overwegende dat de Stad Brussel in dit Masterplan de noodzaak heeft vastgesteld om de bebouwde ruimte van het blok tussen de Ankerstraat, de Heembeekstraat, de Generaal Biebuyckstraat en de Oorlogskruisenlaan te herstructureren, in het bijzonder door in het midden ervan een rustige openbare doorgang te creëren die bestemd is voor actieve vervoersmiddelen en door woningen te ontwikkelen boven winkels of voorzieningen;

Overwegende dat de vaststelling van een voorkeeperimenter gedeeltelijk op de studiezone van het Masterplan Van Praet het mogelijk zou maken om het proces van de bouw en renovatie van een stedelijk gebied zoals gedefinieerd in het Masterplan te versnellen;

Overwegende dat de vaststelling van een voorkeeperimenter in het gedefinieerde gebied het mogelijk zou maken om de mogelijkheden voor het creëren van kwaliteitsvolle groene ruimten en samenhangende vastgoedprojecten te vergroten;

Gezien de zware druk op de groene ruimten van de wijk moeten extra recreatiegebieden worden gecreëerd om de banden tussen de generaties en de sociale controle aan te moedigen;

Overwegende dat de vaststelling van een voorkeeperimenter op het gedefinieerde gebied het mogelijk zou maken om de oprichting van een lokale identiteitskern te bevorderen, zoals geïdentificeerd in het gemeentelijke plan voor duurzame ontwikkeling van de Stad Brussel;

Overwegende dat het, gezien de effecten van de klimaatverandering, wenselijk is om de beplante gebieden uit te breiden om hitte-eilanden te verminderen;

Overwegende dat de voorkeeperimenter gedeeltelijk in de huidige zone voor stedelijke herwaardering ligt en dat het andere deel er met enkele percelen aan grenst, wat een kans is om de inspanningen aan te vullen en te versterken die zijn geleverd op het gebied van lokale voorzieningen, infrastructuur en gelijkgestelde sociale en gesubsidieerde woningen die zijn uitgevoerd door middel van instrumenten voor stedelijke herwaardering zoals gedefinieerd door de ordonnantie van 6 oktober 2016;

Overwegende dat stedelijke herwaardering tot doel heeft een stedelijk gebied geheel of gedeeltelijk te herstructureren teneinde de stedelijke, economische, maatschappelijke en ecologische functies ervan te ontwikkelen of te bevorderen, zo nodig door de architecturale en culturele kenmerken ervan te verbeteren, en in het kader van duurzame ontwikkeling;

Overwegende dat de mogelijkheid om grondbeheer te verwerven over onroerende goederen, bebouwd of onbebouwd, binnen de huidige voorkeeperimenter het mogelijk zou maken om de doelstellingen gedefinieerd in artikel 259 van het BWRO te bereiken;

Overwegende dat bepaalde percelen tegelijkertijd aan meerdere doelstellingen voldoen en hun potentiële aankoop dan ook bijzonder strategisch is;

Overwegende dat de Stad Brussel de voorkeeperrechten overheid is die het best in staat is om gemengde of ongemengde vastgoedprojecten uit te voeren, waarbij voorzieningen van collectief belang en openbare diensten, sociale huisvesting of huisvesting met lage huurprijs, winkels en economische activiteiten die passen bij het plaatselijke en stedelijke karakter, of projecten om openbare ruimten opnieuw in te richten, worden geïntegreerd;

Overwegende dat in bijkomende orde het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, handelend voor zichzelf of voor een gewestelijke instelling van openbaar nut die van het Gewest afhankelijk is, binnen het kader van zijn middelen en opdrachten, hetzelfde soort operaties zou kunnen uitvoeren;

Overwegende dat in zeer bijkomende orde de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (GOMB/Citydev) gezien haar middelen en opdrachten, hetzelfde soort operaties zou kunnen uitvoeren;

Overwegende dat in nog meer bijkomende orde de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM), gezien haar middelen en opdrachten, hetzelfde soort operaties zou kunnen uitvoeren;

Overwegende dat in nog meer bijkomende orde de Haven van Brussel, gezien haar middelen en opdrachten, hetzelfde soort operaties zou kunnen uitvoeren;

Overwegende dat in nog meer bijkomende orde de Maatschappij voor Stedelijke Inrichting (MSI), gezien haar middelen en opdracht, hetzelfde soort operaties zou kunnen uitvoeren;

Overwegende de termijn van 7 jaar waarin artikel 261 van het BWRO voorziet;

Op voorstel van de Minister-President van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

Na beraadslaging,

Besluit :

Artikel 1. De perimeter die onderworpen is aan het voorkeurecht op het grondgebied van de Stad Brussel bestaat uit de volgende percelen die zijn of werden gekadastréerd:

19de afdeling (21813) sectie D:

252A, 99Z3, 93X, 93W, 99F4, 93Z, 93A2, 99R4, 99N3, 99N4, 92Y2, 93Y, 99V3, 99D4, 99L3, 99P4, 92W2, 92A3, 92G3, 96L, 96N, 98K

(blok nr. 1 op de bijgevoegde kaart en gelegen tussen de Vuurkruisenlaan, de Heembeekstraat, de Ankerstraat en de Oorlogskruisenlaan)

105R5, 102A6, 89P, 102C6, 102B6, 102W5, 102D6, 100S3, 102X4, 100M2, 100R3, 100F2, 100N2, 100L2, 102G5, 100T3, 100A3, 100H3, 102N5, 100G2, 100N3, 102T5, 90R, 100K2, 100L3, 102Z5, 100V2, 100X3, 102V5, 100P2, 100M3, 90P, 102S5, 100Y3, 89R, 100G3, 100Z3

(blok nr. 2 op de bijgevoegde kaart en gelegen tussen de Ankerstraat, de Heembeekstraat, de Generaal Biebuyckstraat en de Oorlogskruisenlaan)

241M, 249A

(blok nr. 3 op de bijgevoegde kaart en gelegen tussen de Vuurkruisenlaan en de Oorlogskruisenlaan, de Generaal Biebuyckstraat en Vilvoordsesteenweg)

Het plan met deze perimeter is aan deze beraadslaging gehecht en maakt er integrerend deel van uit.

Art. 2. De in artikel 1 bedoelde percelen worden geplaatst onder het statuut van een aan het voorkeurecht onderhevige perimeter op het grondgebied van de Stad Brussel en dat voor een duur van 7 jaar.

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

- de Stad Brussel;
- 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);
- de Haven van Brussel;
- de Maatschappij voor Stedelijke Inrichting (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, 14 maart 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