



Ref. Farde e-Vergaderingen : 2420446

Nr DO : 37

Ontwerp-Besluit - Raad van 20/09/2021

Onderwerp : Vaststelling van een perimeter van voorkoop "Alhambra" op het grondgebied van de Stad Brussel.

De Gemeenteraad,

Gelet op de artikelen 1 en 258 tot en met 274 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, zoals gewijzigd bij de ordonnantie van 1 september 2019 houdende 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;

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

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 8 april 1993 houdende goedkeuring van het Bijzondere Bestemmingsplan "Antwerpen-IJzer – 60_07bis";

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 1 december 2017 houdende goedkeuring van het programma van het Stadsvernieuwingscontract nummer 1 "Citroën-Vergote";

Gelet op de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode en de latere wijzigingen ervan;

Overwegende dat artikel 262 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening 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 voorkooprechthebbende overheden, zoals bedoeld in artikel 262 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening;

Overwegende dat, overeenkomstig de artikelen 259, 1°, 2°, 4°, 5°, 6° en 9° van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, het 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 middelgrote 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;

6° de herwaardering bevorderen van de linten voor handelskernen, zoals gedefinieerd door het GBP;

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 de perimeter van voorkoop "Alhambra" bestaat uit de percelen tussen de Handelskaai, Kalkkaai, Vaartstraat, Nieuwbrug, Emile Jacquemainlaan, Antwerpselaan en het IJzerplein;

Overwegende dat de wijk Alhambra opgenomen is als prioritaire ontwikkelingssite nr. 4 - Becodok (kaart nr. 1), als lokale

identiteitskern (kaart nr. 5), als zone voor stedelijke herwaardering (kaart nr. 6), als emblematische erfgoedzone (kaart nr. 7) en als prioritaire zone voor vergroening (kaart nr. 10) door het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO) dat op 12 juli 2018 goedgekeurd werd door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering; Dat deze wijk ook gelegen is tussen een prioritaire ontwikkelingspool, de zogenoemde "Noordwijk" en de strategische perimeter van het Kanaalplan van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

Overwegende dat de perimeter van het Stadsvernieuwingscontract (SVC) nr. 1 de 2 blokken gelegen tussen het IJzerplein, de Koopliedenstraat, de Antwerpsepoort en de Antwerpselaan omvat. Dat een van de doelstellingen van het programma van het SVC nr. 1 erin bestaat de Noordwijk opnieuw te verbinden met het stadscentrum via de renovatie van het Maximiliaanpark in de continuïteit van het groene netwerk dat belichaamd wordt door de kades van de Sint-Katelijnewijk;

Overwegende dat deze doelstelling van het SVC nr. 1 gepaard gaat met andere stedelijke renovatieprojecten zoals de oprichting van het museum voor moderne en hedendaagse kunst Kanal en de herinrichting van belangrijke openbare ruimten (structureerende assen in het GBP) zoals het IJzerplein, de Saincteletteplaats en de Antwerpsepoort;

Overwegende dat deze regionale speerpuntprojecten voor de herwaardering van dit deel van de stad moeten worden ondersteund door lokalere projecten, door de handel nieuw leven in te blazen en dit in overeenstemming met de aanbevelingen uit het ontwikkelingsschema die bepaald werden voor deze handelskernen, de gebouwen te renoveren en er een grotere bevolkingsmix te introduceren, met name door er zogenoemde "middelgrote" woningen voor gezinnen te realiseren;

Overwegende dat het Gemeentelijk Ontwikkelingsplan, goedgekeurd bij het besluit van de regering van 2 december 2004, als doelstelling voor de wijk de herwaardering van de woonfunctie (kaart nr. 1 - herwaarderen van de woonfunctie) en de verbetering van de verbinding tussen de Noordwijk en het stadscentrum (kaart nr. 7 - beleid inzake openbare ruimte) heeft vastgelegd;

Overwegende dat het Gewestelijk Bestemmingsplan de Antwerpsepoort, de Lakensestraat, een deel van de Antwerpselaan en het gebied rond de Koninklijke Vlaamse Schouwburg als commerciële grens vastlegt;

Overwegende dat het Bijzondere Bestemmingsplan (BBP) "Antwerpen-IJzer - 60_07bis" dat op 8 april 1993 goedgekeurd werd door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering de wijk Alhambra omvat;

Dat het behoud van de architecturale samenhang van de wijk Alhambra een van de drie doelstellingen is die ten grondslag lagen aan de goedkeuring van dit BBP;

De andere twee doelstellingen zijn de bescherming van de huisvesting en de beperking van de bestemming "hotel en alle andere met hotels verbonden bestemmingen";

Overwegende dat de wijk Alhambra gekenmerkt wordt door:

- de aanwezigheid van leegstaande of onbewoonbare of verwaarloosde panden/terreinen (11 op 01/01/2020 zonder oplossing op korte termijn en 11 in de oplossingsfase);
- een aantal panden waarvoor een besluit tot onbewoonbaarheid is uitgevaardigd (31 panden op 17/06/2021), alsook een aantal pv's voor bouw misdrijven (34 panden op 17/06/2021);
- een aantal panden die opgenomen zijn in het register van leegstaande panden (8 op 17/06/2021), zoals bepaald in de Huisvestingscode;
- een bouwwerk van grote erfgoedwaarde, wat tot uiting komt in het grote aantal gebouwen dat opgenomen is in de inventaris van het bouwkundig erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (148 op 17 juni 2021) en 6 geklasseerde panden;
- een tekort aan woningen die toegankelijk zijn voor een achtergesteld publiek en voldoen aan de voorwaarden voor toegang tot sociale of gesubsidieerde huisvesting;
- een tekort aan grote woningen die grote gezinnen kunnen huisvesten en voldoen aan de voorwaarden voor toegang tot sociale of gesubsidieerde huisvesting;

Overwegende dat de Stad Brussel in het verlengde van haar Gemeentelijk Ontwikkelingsplan en haar algemeen beleidsprogramma 2018-2024 haar herwaarderingsbeleid toespit op de historisch oudere wijken van haar grondgebied door tegelijkertijd de nadruk te leggen op de herwaardering van het architecturaal erfgoed, de strijd tegen verlaten of onbewoonde sites, de vermenging van functies en de sociale mix.

Overwegende dat ondanks de systematische contacten met de eigenaars van de betrokken panden en ondanks de dwangmaatregelen zoals de "belasting op verlaten of verwaarloosde of onbewoonde of onafgewerkte gebouwen en dito gronden", de verbodsacties, de kennisgeving van besluiten op onbewoonbaarheid en besluiten inzake onteigening, de gewestelijke administratieve geldboete (leegstaande woningen)...', waarover de Stad Brussel beschikt, de geïmplementeerde actiemiddelen ontoereikend zijn om de onbewoonbare of verwaarloosde staat van bepaalde gebouwen doeltreffend te bestrijden.

Overwegende dat, volgens de statistieken van de Wijkmonitoring van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, deze wijk gekenmerkt wordt door:

- een hoge dichtheid (18.000 inwoners/km² – statistieken voor 2020);



- een zeer laag gemiddeld belastbaar inkomen van de belastingaangiften (statistieken van 2018);
- een hoge verhuisintensiteit (statistieken voor 2001 - 2006);
- een zeer hoog werkloosheidscijfer (statistieken van 2015);

Overwegende dat de Stad Brussel de meest geschikte voorkeepsrechtgebende overheid is om op haar grondgebied gelegen onroerende goederen aan te kopen met het oog op de uitvoering van haar herwaarderingsbeleid, met name via coherente gemengde vastgoedoperaties waarbij voorzieningen, woningen en economische activiteiten worden gecombineerd die aangepast zijn aan het lokale en stedelijke karakter, om voorzieningen van openbaar nut en openbare diensten te creëren, om het bestaan van verlaten en onbewoonbare gebouwen te bestrijden, om het erfgoed dat op de bewaarlijst staat of geklasseerd is te vrijwaren of te valoriseren, om woningen van het sociale type of middelgrote woningen te realiseren;

Dat subsidiair gezien de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (GOMB/Citydev) hetzelfde soort operaties zou kunnen uitvoeren, gelet op haar middelen en opdrachten;

Dat het, zeer subsidiair gezien, tot de opdrachten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest behoort om, handelend voor zichzelf of voor een gewestelijke instelling van openbaar nut die ervan afhangt, voorzieningen van collectief belang en openbare dienstverlening tot stand te brengen die tot de bevoegdheden van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest behoren, het bestaan van verlaten en onbewoonbare gebouwen te bestrijden, het erfgoed dat op de bewaarlijst staat of geklasseerd is, te vrijwaren of te valoriseren, woningen van het sociale type of middelgrote woningen te realiseren;

Dat op een nog meer subsidiair gebied de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) en het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest dezelfde activiteiten kunnen uitvoeren, gelet op hun maatschappelijk doel;

Dat hetzelfde geldt voor het Gewest, dat via Citydev optreedt, voor handelsruimten en woningen en voor de Maatschappij voor Stedelijke Inrichting (MSI) die belast is met de uitvoering van grote stadsontwikkelingsprojecten en de aanleg van openbare voorzieningen van gewestelijke omvang om te voorzien in de behoeften van de Brusselse bevolking.

Dat het voorkeepsrecht op de percelen van de beoogde perimeter een proces van renovatie in de wijk mogelijk zou maken door de toegang tot huisvesting voor een precair publiek te bevorderen;

Overwegende dat de gebouwen/terreinen van de beoogde perimeter die aan de bovengenoemde doelstellingen kunnen beantwoorden, gelegen zijn op de volgende percelen (niet-exhaustieve en evolutieve lijst):

Van Gaverstraat 16-24
Koopliedenstraat 2-4, 11, 33, 40, 42-46
Hooikaai 3, 5
Lakensestraat 150, 163
IJzerplein 4-5
Pakhuisstraat 12-14
Antwerpselaan 14, 19-19A,
Emile Jacquainlaan 98-108
Koopliedenstraat 19-19A

Overwegende dat sommige panden potentieel voor verschillende doeleinden tegelijk kunnen dienen, wat de aankoop ervan bijzonder strategisch maakt;

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

Op voorstel van het College van burgemeester en schepenen,

Besluit:

Artikel 1

De aan voorkoop onderhevige perimeter op het grondgebied van de Stad Brussel bestaat uit percelen die gekadastreerd zijn of werden en opgenomen zijn in een perimeter die afgebakend wordt door de Antwerpselaan, het IJzerplein, de Handelskaai, Kalkkaai, Vaartstraat, Nieuwbrug en Emile Jacquainlaan.

Het plan tot vaststelling van deze perimeter en de lijst van de kadastrale percelen die deel uitmaken van de voorkeepsperimeter "Alhambra" zijn gevoegd bij deze beraadslaging en maken er integraal deel van uit.

Artikel 2



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

Artikel 3

De in dit kader in volgorde van prioriteit aangeduide voorkooprechtgebende overheden zijn:

- de Stad Brussel handelend voor eigen rekening of voor rekening van het OCMW van de Stad Brussel;
- het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, handelend voor eigen rekening of voor rekening van een gewestelijke instelling van openbaar nut die ervan afhangt;
- de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij;
- de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (GOMB/Citydev);
- de Maatschappij voor Stedelijke Inrichting.

Artikel 4

Het College van burgemeester en schepenen belasten met de wettelijke formaliteiten.

Bijlagen :

[Kaart van de perimeter van voorkoop "Alhambra" - A4 \(Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen\)](#)

[Kaart van de perimeter van voorkoop - A3 \(Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen\)](#)

[Lijst van de kadastrale percellen van de perimeter van voorkoop "Alhambra" \(Raadpleegbaar op het Secretariaat van de](#)