Ref. Farde e-Vergaderingen : 2473058

VERTALING

Nr DO : **109**

Ontwerp-Besluit - Raad van 05/09/2022

Onderwerp : Vaststelling van een perimeter van voorkoop "Marollen" 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 19 maart 2009 tot wijziging van titel VII en titel X van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening betreffende het voorkooprecht;

Gelet op de besluiten van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 11 september 2003 en 4 juli 2019 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 Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling dat definitief is goedgekeurd op 12 juli 2018 door de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

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

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 5 juli 2018 tot goedkeuring van het programma voor stedelijke herwaardering van het duurzaam wijkcontract “De Marollen” en tot toekenning aan de Stad Brussel van een subsidie voor de uitvoering van dit programma;

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 een 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 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;
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 Stad Brussel heeft besloten over te gaan tot een logica van een blok of een deel van een blok voor de instelling van de voorkoopperimeter “De Marollen”;

Overwegende dat de Marollenwijk in het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO) is opgenomen als kern van lokale identiteit (kaart nr. 5), zone voor stadsvernieuwing (kaart nr. 6), erfgoedzone (kaart nr. 7) en prioritaire vergroeningszone (kaart nr. 10);

Overwegende dat de Hoogstraat, Blaesstraat, Huidevettersstraat, Kapellemarkt en Vossenplein in commerciële kerngebieden liggen en dat de hele Marollenwijk in een zone van cultureel, historisch, esthetisch belang of stadsvernieuwing ligt volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP);

Overwegende dat de aan het voorkooprecht onderworpen perimeter deel uitmaakt van de zone voor stedelijke herwaardering, zoals bepaald bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 14 of 26 november 2019;

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) heeft vastgelegd en de wijk heeft opgenomen in de zone voor woningrenovatie (kaart nr. 5 - huisvestingsbeleid);

Overwegende dat de Stad Brussel in het verlengde van haar Gemeentelijk Ontwikkelingsplan en haar algemeen beleidsprogramma 2018-2024 haar herwaarderingsbeleid toespitst 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 onbewoonbare sites, de vermenging van functies en de sociale mix.

Overwegende dat de aan het voorkooprecht onderworpen perimeter zich in hoofdzaak bevindt op die van het programma voor stadsvernieuwing van het duurzaam wijkcontract “De Marollen”, goedgekeurd door de Brusselse Gemeenteraad tijdens zijn zitting van 23 april 2018 en door de Regering op 5 juli 2018.

Overwegende dat het programma van het duurzaam wijkcontract “De Marollen” een stedenbouwkundige, sociaaleconomische en milieustudie van de in aanmerking komende perimeter omvat, die erop gericht is op basis van de bestaande feitelijke en juridische situatie de doelstellingen en prioriteiten vast te stellen die via stedelijke herwaardering moeten worden verwezenlijkt;

Overwegende dat de genoemde studie de volgende kenmerken van het gebied waarop het wijkcontract “De Marollen” betrekking heeft, de volgende kenmerken aan het licht heeft gebracht:
- de aanwezigheid van leegstaande, onbewoonbare of verwaarloosde panden, waaronder ook leegstaande commerciële eenheden;
- een tekort aan woningen die toegankelijk zijn voor een achtergesteld publiek;
- een tekort aan grote woningen die grote gezinnen kunnen huisvesten en voldoen aan de voorwaarden voor toegang tot sociale huisvesting;
- een daling van het aantal buurtwinkels;
- een gebrek aan sportfaciliteiten en intergenerationele of interculturele openbare voorzieningen voor de bewoners van de wijk of voor plaatselijke vzw’s;
- hoge dichtheid en een hoge mate van bodemafdekking;
- een gebrek aan groene ruimten in de buurt;

Overwegende dat de studie die in 2019 in samenwerking met Hub.brussels, Perspective.brussels en ulb-igeat werd uitgevoerd over de structurering van het Brusselse commerciële landschap, een commerciële leegstand in de Marollenwijk van meer dan 20% aan het licht brengt, d.w.z. een van de hoogste in het Brussels Gewest;

Overwegende dat de Stad Brussel in het verlengde van haar Gemeentelijk Ontwikkelingsplan en haar algemeen beleidsprogramma 2018-2024 haar revitaliseringsbeleid in het bijzonder richt op de functiemix en de sociale diversiteit;

Overwegende dat de gegevens van de Wijkmonitoring over de dichtheid in het Brusselse Gewest, waarbij de Marollenwijk naar voren komt als een van de dichtstbevolkte en dichtstbebouwde gebieden, zou de aan het voorkooprecht onderworpen perimeter het dus mogelijk maken een netwerk van groene kwaliteitsruimte aan te leggen, met name door de dedensificatie van de binnenterreinen;

Overwegende dat het een feit is dat de Marollenwijk gekenmerkt wordt door:
- de aanwezigheid van al dan niet bebouwde, leegstaande, onbewoonbare of verwaarloosde onroerende goederen (24 op 31/12/2021 zonder oplossing op korte termijn en 13 in de oplossingsfase), waarvan 20 leegstaande handelsruimten;
- de aanwezigheid van panden waarvoor een besluit tot onbewoonbaarheid is uitgevaardigd (25 panden op 13/06/2022) of waarvoor een proces-verbaal voor bouwmisdrijven is opgemaakt (35 panden op 13/06/2022);
- de aanwezigheid van panden die opgenomen zijn in het register van leegstaande panden (28 op 31/12/2021), zoals bepaald in de Huisvestingscode;

- gebouwen met een grote erfgoedwaarde, wat tot uiting komt in de aanwezigheid van gebouwen die opgenomen zijn in de inventaris van het bouwkundig erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de aanwezigheid van 9 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 deze stand van zaken is vastgesteld door de gemeentediensten van de Stad Brussel in het licht van voornoemde processen-verbaal, registers, decreten en inventarissen;

Overwegende dat ondanks de systematische contacten met de eigenaars van de betrokken panden en ondanks de dwangmaatregelen zoals de "belasting op verlaten, verwaarloosde, leegstaande 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 de instelling van een aan het voorkooprecht onderworpen perimeter in de Marollenwijk, gelet op de kenmerken ervan, de mogelijkheden van de Stad Brussel zou vergroten om haar doelstellingen te bereiken, die zijn vastgesteld in haar voornoemd Gemeentelijk Ontwikkelingsplan, waaronder het versterken en diversifiëren van de huisvesting in de wijk en het behouden of ontwikkelen van sociale en functionele diversiteit;

Overwegende dat de instelling van een aan het voorkooprecht onderworpen perimeter het mogelijk zou maken om, door de aankoop ervan, de aanwezigheid van buurtwinkels te versterken en thans ongebruikte ruimten ter beschikking te stellen van verenigingen, comités of bewoners van de wijk, met het oog op de instandhouding of de ontwikkeling van deze mix;

Overwegende dat de Stad ervoor heeft gekozen een deel van de perimeter van het duurzaam wijkcontract "De Marollen" als aan het voorkooprecht onderworpen perimeter te nemen om zo goed mogelijk aan te sluiten bij de bedoelingen van haar programma.

Overwegende dat de mogelijkheid om de controle te verwerven over de al dan niet bebouwde onroerende goederen binnen de huidige aan het voorkooprecht onderworpen perimeter het mogelijk zou maken de lopende uitvoering van het duurzaam wijkcontract "De Marollen" te ondersteunen;

Overwegende dat stadsvernieuwing 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 architectonische en culturele kenmerken ervan te verbeteren, en in het kader van een duurzame ontwikkeling;

Overwegende dat het een opdracht van algemeen belang is;

Overwegende dat dit gebeurt door middel van vernieuwingsprogramma's en -operaties, waaronder duurzame wijkcontracten;

Overwegende derhalve dat de gemeente alle nodige instrumenten en middelen moet aanwenden om de doelstellingen van dit programma te verwezenlijken;

Overwegende dat de Stad Brussel de meest geschikte voorkooprechthebbende 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;

Overwegende dat, ondergeschikt, het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, handelend voor eigen rekening of voor rekening van een regionale instelling van openbaar nut, gezien zijn middelen en opdrachten, hetzelfde soort acties zou kunnen uitvoeren;

Overwegende dat, erg ondergeschikt, gezien de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) hetzelfde soort huisvestingsoperaties zou kunnen uitvoeren, gelet op haar middelen en opdrachten;

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

Overwegende dat, nog verder ondergeschikt, het Woningfonds van de Gezinnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest hetzelfde soort huisvestingsoperaties zou kunnen uitvoeren, gelet op zijn middelen en opdrachten;

Overwegende dat het voorkooprecht op de percelen van de beoogde perimeter aldus een proces van bouw en renovatie in de wijk zou versnellen door de toegang tot huisvesting voor een achtergesteld publiek te bevorderen;

Overwegende dat sommige panden of percelen 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 de Minister-Voorzitter belast met Stadsvernieuwing,

Na beraadslaging,

Besluit:

Artikel 1: De aan de voorkoop onderworpen perimeter op het grondgebied van de Stad Brussel bestaat uit de kadastrale percelen of de percelen die zijn opgenomen in een perimeter die wordt afgebakend door de Kapellemarkt, Huidevettersstraat, de Sint-Gisleinsstraat, de Blaesstraat, de Joseph Stevensstraat, de Duivenstraat, de Miniemenstraat, de Valkstraat, de Wynantsstraat, de Wolstraat, de Montserratstraat, de Abrikozenboomstraat, de Hoogstraat, de Fazantenstraat, de Aanaardingsstraat, de Zuidlaan en de Waterloolaan. Het plan tot vaststelling van deze perimeter en de lijst van de kadastrale percelen die deel uitmaken van de voorkoopperimeter “De Marollen” 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 voorkooprechthebbende overheden zijn:
- de Stad Brussel handelend voor eigen rekening of voor rekening van haar OCMW;
- 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 (BGHM);
- de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (GOMB/Citydev);
- het Woningfonds van de Gezinnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

Artikel 4 : Het College van Burgemeester en Schepenen belasten met de wettelijke formaliteiten.

Bijlagen :

Kaart van de perimeter van voorkoop "Marollen" - A4 (Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen)

Kaart van de perimeter van voorkoop "Marollen" - A3 (Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen)

Lijst van de kadastrale percellen van de perimeter van voorkoop "Marollen" (Raadpleegbaar op het Secretariaat van de