



Ref. Farde e-Vergaderingen : 2564142

**VERTALING**

Nr DO : 30

Ontwerp-Besluit - Raad van 19/02/2024**Onderwerp** : Wijziging van het BBP nr. 80-15 «Grote Zavel».- Definitieve goedkeuring.

De Gemeenteraad,

Gelet op de nieuwe gemeentewet, met name de artikelen 117 en 234;

Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, aangenomen bij Regeringsbesluit op 1 september 2019, met name artikel 40 en volgende;

Gelet op het Gemeentelijk Ontwikkelingsplan, goedgekeurd bij Regeringsbesluit op 2 december 2004;

Gelet op het Gewestelijk Ontwikkelingsplan, aangenomen door de Regering op 12 juli 2018;

Gelet op het Gewestelijk Bestemmingsplan, goedgekeurd door de Regering op 3 mei 2001 en zijn wijziging bij Besluit van 2 mei 2013;

Overwegende dat het BBP nr. 80-15 "Grote Zavel" dat is aangenomen op 21 december 2006, bestaat uit voorschriften, een document "nota's en verslagen", een fotografisch verslag, een liggingplan, een plan van de bestaande rechtstoestand, een plan van de bestaande feitelijke toestand, een inplantingsplan, een bestemmingsplan en een rooilijnplan. Het is gelegen in de Vijfhoek, tussen de Regentschapsstraat, Van Moerstraat, Watteestraat, Minimenstraat, Strostraat en Ruisbroekstraat;

Overwegende dat de doelstellingen van het BBP "Grote Zavel" bestaan in het behoud en de opwaardering van het historisch erfgoed, de bescherming van de huisvesting en de verbetering van de woonbaarheid van het gebied en de beperking van het aantal horecagelegenheden en de oppervlakte van de handelszaken;

Overwegende dat deze doelstellingen konden bereikt worden dankzij de letterlijke en grafische voorschriften van het BBP "Grote Zavel". Het behoud van het BBP "Grote Zavel" is dus zinvol;

Overwegende dat vandaag het verdwijnen kan vastgesteld worden van kleine hotelinrichtingen (maximaal 20 kamers);

Overwegende dat om tegemoet te komen aan de huidige werkelijkheid van hotelbedrijven en om de mogelijkheid te bieden kleine hotelstructuren met een maximumcapaciteit van 50 kamers te vestigen (onder voorbehoud van speciale regelen van openbaarmaking), wordt besloten tot wijziging van het BBP nr. 80-15 "Grote Zavel" door gedeeltelijke schrapping van voorschrift 2.2.7. van het BBP: "deze gebieden kunnen eveneens worden bestemd voor hotelinrichtingen met een maximumcapaciteit van 20 kamers, waarvoor speciale regelen van openbaarmaking gelden";

Overwegende dat het College op 25/05/2023 het principieel besluit heeft genomen om het departement Stedenbouw te verzoeken de procedure in te leiden voor de gedeeltelijke opheffing van BBP n°80-15 "Grote Zavel";

Overwegende dat op 12/06/2023 de Gemeenteraad:

- zijn goedkeuring heeft gehecht aan het besluit tot inleiding van de procedure voor de gedeeltelijke opheffing van BBP n° 80-15 "Grote Zavel" in plaats van een volledige opheffing;
- van mening was dat die gedeeltelijke opheffing geen noemenswaardige gevolgen voor het milieu zouden hebben;
- het advies van de gewestelijke instellingen vroeg over de genoemde gedeeltelijke opheffing overeenkomstig de toepassing

van artikel 44 van het BWRO;

Overwegende dat op 28/09/2023 het gewestelijke bestuur belast met de ruimtelijke ordening (perspective.brussels) tijdig haar advies gaf over de gepastheid van de gedeeltelijke opheffing van het BBP n°80-15 "Grote Zavel". Dat dit advies gunstig is, onder voorbehoud van het uitbrengen van een bijgewerkt advies in het licht van eventuele latere ontwikkelingen in de procedure.;

Overwegende dat op 05/10/2023 het Brussels Instituut voor Milieubeheer (Leefmilieu Brussel) van mening was dat de gedeeltelijke opheffing van het BBP n°80-15 "Grote Zavel" niet het voorwerp moest uitmaken van een milieueffectenrapport;

Overwegende dat het College op 26/10/2023 kennis heeft genomen van de advies die tijdig is uitgebracht door het gewestelijk bestuur belast met ruimtelijke ordening (Perspective.brussels) en het Brussels Instituut voor Milieubeheer (Leefmilieu Brussel). Het project van de wijziging van het BBP n°80-15 "Grote Zavel" gerechtvaardigd is en niet het voorwerp moet uitmaken van een milieueffectenrapport, gelet op het verslag over de wijziging met effectbeoordeling;

Overwegende dat Gemeenteraad op de zitting van 06/11/2023 heeft besloten om de procedure voor de wijziging van het BBP n°80-15 "Grote Zavel" aan een openbaar onderzoek te onderwerpen van 29/10/2023 tot 28/11/2023;

Overwegende dat de wijziging van het BBP "Grote Zavel" om de volgende redenen nog altijd gerechtvaardigd is in plaats van een volledige opheffing:

- een economische realiteit van de hotelsector die het bijna onmogelijk maakt om nieuwe vestigingen met minder dan 20 kamers te vestigen;
- de wens om kwalitatieve hotelinrichtingen aan te bieden die passen bij de wijk, waarbij alle kwalitatieve inrichtingen meer dan 20 kamers hebben;
- de handhaving van de doelstellingen van het BBP met een wijziging die in overeenstemming blijft met de basisbeginselen van de uitwerking van het BBP "Grote Zavel";
- de wens om een gecontroleerde mix mogelijk te maken en toch binnen de voorschriften van het GBP, de GSV en de BBP's te blijven, namelijk:
  - o Voorschrift 0.12. van het GBP, dat elke opheffing van huisvesting strikt regelt;
  - o Voorschrift 2.4. van het GBP dat maximaal 50 kamers in woongebieden toestaat (door middel van speciale regelen van openbaarmaking);
  - o De voorschriften van het GBP, de GSV en de BBP's die ingrepen op de binnenterreinen van huizenblokken beperken;
  - o De voorschriften van het GBP en van het BBP, waarin huisvesting als hoofdbestemming voor het grootste deel van de perimeter wordt aangemerkt en de continuïteit van de huisvesting wordt gewaarborgd;
  - o De voorschriften van het BBP die elk project op esthetische en erfgoedkwesties afstemmen;
  - o Voorschrift 2.2.7. van het BBP dat elke vestiging van hotelinrichting op meerdere percelen verhindert.

Overwegende dat bijgevolg, wat de artikelen 44, 48 en 49 van het BWRO betreft, de procedure voor de wijziging van het BBP 80-15 "Grote Zavel" kan worden voortgezet;

Overwegende dat na dit openbaar onderzoek Perspective een gunstig advies zonder voorwaarden heeft uitgebracht voor de wijziging van het BBP n°80-15 "Grote Zavel" ;

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek de andere administraties geraadpleegd geen adviezen hebben uitgebracht voor de wijziging van het BBP n°80-15 "Grote Zavel" ;

Overwegende dat de Overlegcommissie op 09/01/2024 plaats heeft genomen;

Overwegende dat tijdens dit openbaar onderzoek in de overlegcommissie een opmerking werd gemaakt door een bewoner van de Ruysbroeckstraat. Deze opmerking had betrekking op het gebrek aan steun van de overheid voor de bescherming van woningen en de strijd tegen projecten van privéontwikkelaars die het erfgoed verstoren;

Overwegende dat het verslag van de effectenanalyse duidelijk aantoonde dat slechts een zeer klein deel van de percelen binnen de perimeter van het BBP door de wijziging van het BPP zou kunnen worden aangetast. De bepalingen van het BBP en GBP garanderen de bescherming van woningen en erfgoed. Dat voor elk potentieel project een bouwvergunning nodig is om ervoor te zorgen dat de specifieke kenmerken van de gebouwen in het BPP Grote Zavel behouden blijven;

Overwegende dat bijgevolg, wat de artikel 50 van het BWRO betreft, de procedure voor de wijziging van het BBP n°80-15 "Grote Zavel" wordt voortgezet;



Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen,

BESLUIT :

Artikel 1 : het advies die tijdig zijn uitgebracht door het gewestelijk bestuur belast met ruimtelijke ordening (Perspective.brussels) en het advies van de overleg commissie van de 31/10/2023 betreffende de wijziging van het BBP 80-15 « Grote Zavel» wordt aangenomen.

Artikel 2 : het verslag van de wijziging van het BBP 80-15 « Grote Zavel » met effectbeoordeling wordt definitief aangenomen.

Artikel 3 : de Wijziging van het BBP 80-15 “Grote Zavel” in plaats van een volledige of gedeeltelijke opheffing wordt aangenomen.

Artikel 4 : Het College van Burgemeester en Schepenen belasten met het vervullen van de wettelijke formaliteiten en om de volledige dossier over te maken aan de Regering van het Brussels Hoofdstedelijke Gewest met het oog op de goedkeuring van de wijziging van het BBP 80-15 « Grote Zavel ».

Bijlagen :

[BBP Grote Zavel 80-15 : voorschriften NL \(Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen\)](#)

[BBP Grote Zavel 80-15: notas en verslagen NL \(Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen\)](#)

[BBP Grote Zavel 80-15 : foto's \(Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen\)](#)

[BBP Grote Zavel 80-15: liggingsplan \(Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen\)](#)

[BBP Grote Zavel 80-15: plan van de bestaande rechtstoestand \(Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen\)](#)

[BBP Grote Zavel 80-15: plan van de bestaande feitelijke toestand \(Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen\)](#)

[BBP Grote Zavel 80-15: bestemmingsplan \(Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen\)](#)

[BBP Grote Zavel 80-15: plan van de inplantingen \(Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen\)](#)

[BBP Grote Zavel 80-15: rooilijnensplan \(Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen\)](#)

[Advies Perspective BBP Grote Zavel \(Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen\)](#)

[Advies Brussel Leefmilieu - BBP Grote Zavel \(Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen\)](#)

[Advies Perspective OO - BBP Grote Zavel \(Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen\)](#)

[Verslag over de milieueffecten - NL - BBP Grote Zavel 80-15 \(Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen\)](#)

[PV van het openbare onderzoek - BBP Grote Zavel \(Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen\)](#)

[Advies van de overleg commissie - BBP Grote Zavel \(Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen\)](#)