Ref. Farde e-Vergaderingen : 2626234

VERTALING

Nr DO : 15

Ontwerp-Besluit - Raad van 19/05/2025

Onderwerp : Opheffingen van het BBP Pacheco.- Openbaar onderzoek.

De Gemeenteraad,

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

Gelet op de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen;

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 en zijn Gebied van Gewestelijk Belang (GGB) nr. 11 - Administratief Centrum, goedgekeurd door de Regering op 3 mei 2001 en wijziging ervan bij Besluit van 2 mei 2013;

Gelet op het Bijzonder Bestemmingsplan “Pacheco” nr. 07_02 dat op 18 april 2013 door de Regering is aangenomen;

Gelet op de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening, aangenomen door de Brusselse regering op 21 november 2006;

Gelet op de stedenbouwkundige vergunning voor de site van het Administratief Centrum die op 6 augustus 2019 door de gemachtigde ambtenaar van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest werd toegekend aan de naamloze vennootschap RAC 4 voor "de bouw van drie residentiële gebouwen (431 appartementen) en een gebouw met een crèche (72 kinderen) en een kleuter- en lagere school (456 kinderen), de ontwikkeling van acht commerciële ruimtes, de heraanleg van de sokkel en de bestaande parkings A en B (overgaan van 1808 naar 1779 overdekte parkeerplaatsen), de aanleg van 1332 overdekte fietsparkeerplaatsen, de inrichting van de omgeving van de site en de kap van 397 hoogstammige bomen" op een terrein gelegen tussen de Pachecolaan, de Bankstraat, de Oratoriënbergstraat en de De Lignestraat in 1000 Brussel (gemeentelijke referentie P396/2017);

Gelet op het arrest nr. 255.235 van 9 december 2022 van de XVe kamer van de Raad van State tot nietigverklaring van de bovengenoemde stedenbouwkundige vergunning (gemeentelijke referentie P396/2017);

Overwegende dat het programma van het gebied van gewestelijk belang nr. 11 - Administratief Centrum, als volgt is bepaald: "Dit gebied is bestemd voor huisvesting, buurtwinkels, kantoren, productieactiviteiten en voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten. De vloeroppervlakte voor huisvesting mag niet kleiner zijn dan 35% van de totale vloeroppervlak in het gebied. De stedelijke vormgeving van het geheel beoogt de verbetering van de toegankelijkheid van de site voor voetgangers en fietsers en de inrichting van de Pachecolaan waarbij de breedte van de rijbaan wordt beperkt";

Overwegende dat de Brusselse Hoofdstedelijke Regering op 30 januari 2006 het richtschema "Kruidtuin" goedkeurde; Dit richtschema diende als basis voor het opstellen van het Regeringsbesluit van 29.06.07, gewijzigd op 14.05.2009, dat het programma van het toekomstige BBP bepaalt;

Overwegende dat het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 29 juni 2007, gewijzigd door een besluit van de

Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 14 mei 2009, de Stad Brussel uitnodigde om een BBP op te stellen voor de site van het Administratief Centrum. Dat dit besluit tot doel had het programma van het GGB nr. 11 uit te voeren en onder andere de volgende stedenbouwkundige richtlijnen voorstelde:

a) Vanuit het oogpunt van voorstellen voor de algemene reorganisatie van de site:
o het behoud van de parkings A en B in hun huidige structuur;
o het behoud en de renovatie van gebouwen D en F;
o de opwaardering van de esplanade als een openbare ruimte die uitkijkt over Brussel;
o de hernieuwde vormgeving van het gebied gelegen op de Oratoriënberg.
b) Vanuit het oogpunt van de bestemming van de site;
o maximaal 70.000 m² krijgt een administratieve bestemming (in de gebouwen C, D en F van het Administratief Centrum zonder enige andere uitbreiding in het gebied van gewestelijk belang),
o minimaal 35 % voor huisvesting in de perimeter van het gebied van gewestelijk belang;
o minimaal 5.000 m² handelszaken, met name op de gelijkvloerse verdieping van de gebouwen langs de Rivolistraat en de Pachecolaan;
o minimaal 8.000 m² aan voorzieningen, waarvan minimaal 6.000 m² in het voormalige restaurant in gebouw F, tegenover de tuin van het Centrum, en een speeltuin bij de tuin van Pechère;
c) Vanuit het oogpunt van de openbare ruimten en groene ruimten binnen de site:
o de opwaardering van de esplanade als een openbare ruimte die uitkijkt over Brussel;
o het behoud van de organisatorische structuur van de hangende tuin, de inrichting van een speeltuin voor kinderen en de restauratie van de tuin van Pechère gelegen langs het vroegere restaurant.
d) Vanuit het oogpunt van de herinrichting van de toegangen tot de site en de banden van het Administratief Centrum met de omgeving, zal het BBP voorzien in:
o de aanleg van overdwarse voetgangersverbindingen tussen de twee zijden van de Pachecolaan, waarvan minstens één ter hoogte van het station Congres, in de as van de Blekerijstraat en de Ommegangstraat, en een andere ter hoogte van het kruispunt Bankstraat/Pachecolaan/Berlaimontlaan;
o de bouw van nieuwe trappen waarmee de voetganger zich vanaf de Pachecolaan geleidelijk naar het niveau van het Congresplein kan begeven;
o de bouw van nieuwe overdekte, verticale verkeersroutes, waardoor met name de toegankelijkheid voor personen met beperkte mobiliteit mogelijk gemaakt wordt (station Congres en esplanade).
e) Vanuit het oogpunt van de openbare ruimten in de omgeving van de site:
o de hernieuwde vormgeving van de bouwlijn in de Oratoriënbergstraat, de Bankstraat en de De Lignestraat,
o de toegankelijkheid van de site voor fietsers en personen met beperkte mobiliteit.

Gelet op de beslissingen van het College van burgemeester en schepenen van 13 december 2007 en van 11 juni 2009 die voorzien in de inplanting van een crèche en een basisschool in de perimeter van het BBP en die de verdeling van de verschillende bestemmingen vastleggen;

Gelet op de aanneming van het Bijzonder Bestemmingsplan “Pacheco” nr. 07_02 door de Regering op 18 april 2013;

Overwegende dat dit Bijzonder Bestemmingsplan “Pacheco” nr. 07_02 bestaat uit schriftelijke voorschriften en aanbevelingen, evenals een liggingsplan, een plan van de bestaande rechtstoestand, een plan van de bestaande feitelijke toestand, een plan van de bestemmingsgebieden en een plan van de inplantingen, volumes en kenmerken van de gebouwen;

Gelet op de vergunning voor de gebouwen D en F (zone A1 van het BBP) afgeleverd op 24 december 2013, die de inplanting van 58.697 m2 kantoren, 120 m2 handelszaken en 7.363 m2 voorzieningen toestaat;

Gelet op de vergunning afgeleverd op 27 augustus 2009 (gewijzigd bij vergunning van 19 september 2014) en de vergunning van 8 maart 2018 voor de zone A2 van het BBP, die 9.691 m² kantoren, 7.707 m² woningen, 506 m² handelszaken en 1.087 m² voorzieningen toestaat;

Overwegende dat bij arrest nr. 255.235 van de Raad van State, de stedenbouwkundige vergunning van 6 augustus 2019 (gemeentelijke referentie P396/2017), vergunning tot uitvoering van een deel van de inrichting van het Administratief Centrum zoals toegestaan door het Bijzonder Bestemmingsplan "Pacheco" nr. 07_02, werd vernietigd;

Overwegende dat de vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning door de Raad van State berust op een gebrek aan motivering van het besluit van de Gemeenteraad van 24 september 2012 tot aanneming van het Bijzonder Bestemmingsplan “Pacheco” nr. 07_02, in zover dit plan afwijkt van bepaalde artikelen van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 29 juni 2007, namelijk “het behoud van de opening naar het Congresplein en van een symmetrische stedelijke vormgeving rond deze open ruimte” en “vanuit het oogpunt van de openbare ruimten en groene ruimten binnen de site, (...) de opwaardering van de

esplanade als een openbare ruimte die uitkijkt over Brussel";

Overwegende dat de gronden voor de vernietiging van de vergunning door de Raad van State gevolgen hebben voor het Bijzonder Bestemmingsplan "Pacheco" nr.07_02 en het onwettig maken, waardoor het onmogelijk wordt om het plan uit te voeren in overeenstemming met de schriftelijke en grafische voorschriften ervan;

Overwegende dat de site van het Administratief Centrum een GGB is in het GBP en een belangrijke locatie is binnen de Vijfhoek van de Stad Brussel. Dat dit gebied moet helpen om opnieuw een verbinding tot stand te brengen tussen de boven- en benedenstad in termen van gebouwen en functies, open ruimten en actieve mobiliteit;

Overwegende dat de perimeter al een twintigtal jaar verwaarloosd is en het bijgevolg nodig is maatregelen te nemen om die problematiek aan te pakken en projecten te bevorderen die dit deel van de stad weer met de omgevende wijken kunnen verbinden;

Gelet op de besluiten van het gemeentecollege van 14 september 2023 en van de gemeenteraad van 18 september 2023 om:
- De principiële beslissing tot definitieve en volledige opheffing van het Bijzonder Bestemmingsplan "Pacheco" nr. 07_02 in plaats van een wijziging, goed te keuren;
- Te oordelen dat de opheffing van het Bijzonder Bestemmingsplan "Pacheco" nr. 07_02 noemenswaardige gevolgen voor het milieu kan hebben;
Gelet op de besluiten van het gemeentecollege van 23 november 2023 en van de gemeenteraad van 4 december 2023 om:
- Te achten dat de procedure van volledige opheffing van het BBP Pacheco gerechtvaardigd is en het voorwerp moet zijn van een milieueffectenrapport, na de kennisneming van het buiten de termijn uitgebrachte advies van het gewestelijk bestuur belast met territoriale planning (Perspective.brussels). Het Brussels Instituut voor Milieubeheer (Leefmilieu Brussel) heeft geen advies uitgebracht.
- De volledige opheffing aan te vatten van het BBP Pacheco en het bijbehorende milieueffectenrapport te laten opstellen, overeenkomstig artikel 46 van het BWRO, dat voorziet in de oprichting van een begeleidingscomité.
- De bevoegde administraties van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te verzoeken een begeleidingscomité op te richten, waarvan de Stad het voorzitterschap zal waarnemen, zoals bepaald in artikel 46 van het BWRO;

Overwegende dat het Begeleidingscomité 6 maal is bijeengekomen sedert 22 februari 2024, datum waarop de opstelling van het milieueffectenrapport werd aangevat;

Overwegende dat het Begeleidingscomité was samengesteld uit een vertegenwoordiger van de Stad, een vertegenwoordiger van Leefmilieu Brussel, een vertegenwoordiger van Perspective (gewestelijk bestuur belast met territoriale planning) maar ook een vertegenwoordiger van de gewestelijke directie Stedenbouw van Urban en een vertegenwoordiger van de directie Cultureel Erfgoed van Urban;

Overwegende dat op 6 juni 2024, Leefmilieu Brussel een advies heeft uitgebracht over het voorontwerp van bestek van het milieueffectenrapport zoals voorzien door artikel 45 van het BWRO. Dat dit advies gunstig was onder voorwaarde van enkele bijkomende analyses;

Overwegende dat het College van burgemeester en schepenen op 13 maart 2025 aan het Begeleidingscomité het milieueffectenrapport heeft overgemaakt dat als volledig wordt beschouwd in het kader van de procedure van opheffing van het bijzonder bestemmingsplan "Pacheco" nr. 07_02 zoals bepaald in artikel 47 § 1 van het BWRO;

Overwegende dat op 21 maart 2025, het begeleidingscomité heeft geoordeeld dat het milieueffectenrapport betreffende het project van opheffing van het bijzonder bestemmingsplan "Pacheco" nr. 07_02 volledig was. Dat het milieueffectenrapport bijgevolg heeft afgesloten en zijn beslissing heeft meegedeeld aan het College van burgemeester en schepenen. zoals bepaald in artikel 47 § 2 van het BWRO;

Overwegende dat de volledige opheffing van het BBP "Pacheco" nr. 07_02 in plaats van een wijziging gerechtvaardigd is om de volgende redenen:
1. Het milieueffectenrapport wijst op quasi gelijke gevolgen van de volledige opheffing en de wijziging van het BBP voor de hoofdstukken 03_mobiliteit, 04_geluids- en trillingsomgeving, 06_bodem, ondergrond en grondwater, 07_afvalwater en regenwater, 08_biologische diversiteit, fauna en flora, 09_energie, 10_materialen en afval, 11_luchtkwaliteit en 12_mens;
2. Wat betreft de bestemmingen, kan het programma van het Gebied van gewestelijk belang (GGB) nr. 11 Administratief Centrum en van het sterk gemengd gebied van het Gewestelijk bestemmingsplan (GBP) de plaats innemen van het programma van het bijzonder bestemmingsplan, met name wat betreft het voorschrift dat minimaal 35% van de totale vloeroppervlakte in het gebied moet worden bestemd voor huisvesting.
3. Wat betreft de goede plaatselijke aanleg op morfologisch gebied (inplanting en bouwprofielen), zorgen de specifieke eisen

van de site, ongeacht of ze patrimoniaal van aard zijn (behoud van zichten, behoud van de tuin van het Administratief Centrum), stedenbouwkundig (realisatie van het BBP in zones A1 en A2 en gedeeltelijk in zone A3) of nog technisch (spoorwegverbinding onder de Pachecolaan) voor een aanzienlijke beperking van de stedenbouwkundige ontwikkelingsmogelijkheden van de perimeter. In die context kunnen het GBP, de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) en de andere stedenbouwkundige en milieuplannen en -reglementen het bijzonder bestemmingsplan "Pacheco" vervangen zonder noemenswaardige gevolgen;
4. Bij een vergunningsaanvraag kunnen de hiërarchische indeling van de open ruimten en hun activeringsmogelijkheden, met name de verbinding tussen boven- en benedenstad, verzekerd worden door verschillende strategische plannen en masterplan:
- de 2 gemeentelijke structurerende assen, het samenhangend en inclusief netwerk van openbare ruimten en het voetgangersnetwerk opgenomen in de kaarten van het Gemeentelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling van de Stad (aangenomen door de Gemeenteraad op 27 mei 2024 en goedgekeurd door de Brussels Hoofdstedelijke Regering op 07 november 2024). Deze assen en netwerken beogen een betere verbinding tussen de boven- en benedenstad binnen de perimeter van het BBP;
- de toepassing van de principes van het Masterplan voor de herwaardering van de openbare ruimten tussen de boven- en de benedenstad, aangenomen door het Gemeentecollege in 2021;
Deze plannen kunnen dus plan 4b van het BBP Pacheco vervangen voor wat betreft de twee verticale zones die er zich bevinden, die algemene locaties zijn (de 3e verticale zone bestaat reeds).
5. Het ontwerp van ordonnantie van 22 februari 2024 tot wijziging van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) met het oog op de integratie van het nieuwe principe van een voorkeursrecht op 25% van de woningen voor sociale doeleinden in elk project voor woningen van meer dan 3.500m² vloeroppervlakte voor Openbare Vastgoedbeheerders, dat een gunstig advies heeft gekregen van de Raad van State, zal het verlies compenseren van de reglementaire verplichting om 30% sociale en/of geconventioneerde woningen te voorzien bij ieder toekomstig ontwikkelingsproject. De financiële haalbaarheid van een dergelijke operatie was overigens niet aangetoond door het milieueffectenrapport bij de aanneming van het bijzonder bestemmingsplan "Pacheco".
6. De gevolgen in termen van "microklimaat" (hoofdstuk 5 van het milieueffectenrapport) betreffende de kwaliteit van de huisvesting, zijn afhankelijk van de in het project voorziene architecturale kwaliteiten. Het feit dat er geen strikte inplantingszones zijn vastgesteld, geeft meer vrijheid om de toekomstige bouwwerken en functies in die zin in te planten.
7. Het milieueffectenrapport toont de quasi gelijke gevolgen tussen de volledige opheffing en de wijziging van het BBP voor de andere thema's van de hoofdstukken 01_stedenbouw, landschap en erfgoed, 02_sociaal-economisch vlak en 05_microklimaat;

Overwegende dat bijgevolg, gelet op de artikelen 44, 48 en 49 van het BWRO, de procedure tot volledige opheffing van het BBP nr. 07_02 "Pacheco" kan worden voortgezet;

Overwegende dat uit een grondig onderzoek blijkt dat gewag wordt gemaakt van een erfdienstbaarheid van uitzicht vanaf de esplanade in een brief van het Ministerie van Openbare Werken uit 1967. Het gaat echter niet om een wettelijke, noch om een bij overeenkomst of authentieke akte vastgestelde erfdienstbaarheid. In het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 2007 tot instelling van de procedure van uitwerking van het BBP, werd die ministeriële wil om op die plaats een erfdienstbaarheid van uitzicht te vestigen, overgenomen. De opheffing van het betwiste BBP, dat niet aan die wil zou hebben voldaan, laat de kwestie van de erfdienstbaarheid onbeslist. Het is dan ook opportuun om te voorzien in een uitdrukkelijke opheffing van het voornoemde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 29 juni 2007 in het kader van de procedure tot volledige opheffing van het BBP.

Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen,

BESLUIT:

Artikel 1 : Kennis te nemen van het milieueffectenrapport betreffende het project van volledige opheffing van het bijzonder bestemmingsplan "Pacheco" nr. 07_02, rapport dat door het Begeleidingscomité als volledig wordt beschouwd.

Artikel 2 : Gelet op dit milieueffectenrapport, te achten dat de volledige opheffing van het bijzonder bestemmingsplan "Pacheco" nr. 07_02 in plaats van een wijziging gerechtvaardigd is.

Artikel 3 : De volledige en definitieve opheffing van het bijzonder bestemmingsplan “Pacheco” nr. 07_02 te onderwerpen aan een openbaar onderzoek overeenkomstig de artikelen 48 en 49 van het BWRO.

Artikel 4 : De Brusselse Hoofdstedelijke Regering te vragen om te voorzien in een uitdrukkelijke opheffing van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 29 juni 2007.

Artikel 5 : Het College van Burgemeester en Schepenen te belasten met het vervullen van de wettelijke formaliteiten.

Bijlagen :

Voorschriften van het BBP Pacheco NL (Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen)
Aanbevelingen van het BBP Pacheco NL (Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen)
Nota's en verslag van het BBP Pacheco NL (Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen)
Fotorapport van het BBP Pacheco (Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen)
plan 1 - BBP Pacheco (Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen)
plan 2 - BBP Pacheco (Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen)
plan 3 - BBP Pacheco (Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen)
plan 4a - BBP Pacheco (Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen)
plan 4b - BBP Pacheco (Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen)
MER NL - diagnostiek - hoofdstuk 0 (Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen)
MER NL - diagnostiek - hoofdstuk 1 (Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen)
MER NL - diagnostiek - hoofdstuk 2 (Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen)
MER NL - diagnostiek - hoofdstuk 3 (Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen)
MER NL - diagnostiek - hoofdstuk 4 (Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen)
MER NL - diagnostiek - hoofdstuk 5 (Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen)
MER NL - diagnostiek - hoofdstuk 6 (Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen)
MER NL - diagnostiek - hoofdstuk 7 (Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen)
MER NL - diagnostiek - hoofdstuk 8 (Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen)
MER NL - diagnostiek - hoofdstuk 9 (Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen)
MER NL - diagnostiek - hoofdstuk 10 (Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen)
MER NL - diagnostiek - hoofdstuk 11 (Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen)
MER NL - diagnostiek - hoofdstuk 12 (Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen)
MER NL - analyse - hoofdstuk 0 inleiding (Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen)
MER NL - analyse - hoofdstuk 1 (Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen)
MER NL - analyse - hoofdstuk 2 (Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen)
MER NL - analyse - hoofdstuk 3 (Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen)
MER NL - analyse - hoofdstuk 4 (Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen)
MER NL - analyse - hoofdstuk 5 (Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen)
MER NL - analyse - hoofdstuk 6 (Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen)
MER NL - analyse - hoofdstuk 7 (Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen)
MER NL - analyse - hoofdstuk 8 (Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen)
MER NL - analyse - hoofdstuk 9 (Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen)
MER NL - analyse - hoofdstuk 10 (Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen)
MER NL - analyse - hoofdstuk 11 (Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen)
MER NL - analyse - hoofdstuk 12 (Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen)
MER NL - conclusies (Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen)
MER NL - NTR (Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen)
advies MB - bestek (Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen)
advies College - volledig MER (Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen)
Bestek (Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen)
PV begeleidingscomité_NL (Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen)

nota - BBP Pacheco (Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen)