Ref. Farde e-Vergaderingen : 2507449

VERTALING

Nr DO : 63

Ontwerp-Besluit - Raad van 24/04/2023

Onderwerp : Wijk Van Praet (gedeelte van het grondgebied gelegen tussen de Vilvoordesteenweg en de De Wandstraat).- Aanhangsel aan de overeenkomst tussen de Koninklijke Schenking en de Stad Brussel.- Wijziging van het bijzonder bestemmingsplan nr. 50-01/01bis "Wijk Van Praet".

De Gemeenteraad,

Gelet op de Nieuwe Gemeentewet, met name artikel 117;

Gelet op de Overeenkomst tussen de Koninklijke Schenking en de Stad Brussel, ondertekend op 29 juli 1949;

Gelet op het Bijzondere Bestemmingsplan nr. 50-01 "Wijk Van Praet" begrensd door de Vuurkruisenlaan, de Pagodenlaan, de Versailleslaan en De Wandstraat, goedgekeurd door het koninklijk besluit van 14 november 1952, waarbij de stedenbouwkundige bepalingen van de Overeenkomst van 1949 werden omgezet in stedenbouwkundige voorschriften;

Gelet op het Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) nr. 50-01 bis "Wijk Van Praet", goedgekeurd door het koninklijk besluit van 18 april 1956, tot wijziging van het Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) nr. 50-01 "Wijk Van Praet" voor de blokken begrensd door de Vuurkruisenlaan, de Pagodenlaan en de lanen en de Braambosjeslaan, bestaande uit een plan van aanleg en waarvan de letterlijke voorschriften zijn geïntegreerd in de letterlijke voorschriften van het BBP nr. 50-01 "Wijk Van Praet";

Gezien het besluit van de gemeenteraad van 26 maart 2012 om het eerste aanhangsel bij de genoemde overeenkomst goed te keuren om de inrichting van een bewoonbare zolderverdieping mogelijk te maken in het volume tussen de bovenste gewelven en het dak (herhaalde verzoeken van de eigenaars moeten worden geweigerd ondanks de wens van het college om kwaliteitswoningen te creëren, wat tot oncontroleerbare overtredingssituaties leidt);

Gelet op de gedeeltelijke wijziging van het BBP nr. 50-01/01bis "Wijk Van Praet", waarin deze aanhangsel wordt omgezet, goedgekeurd op 24 juni 2013;

Gelet op de beslissing van het college van burgemeester en schepenen op 14 juni 2012 om het principe van de bouw van een Franstalige basisschool (kleuter- en lager onderwijs) op een terrein van de Stad Brussel, gelegen in de Gebied van Gewestelijk Belang - Van Praetbrug (ZIR 4), begrensd door de Heembeekstraat, de Ankerstraat, de Oorlogskruisenlaan, de Generaal Biebuyckstraat, de Vilvoordsesteenweg en de Van Praetlaan, goed te keuren;

Gezien de goedkeuring door het college van burgemeester en schepenen van de Stad, op 21 maart 2013, van de algemene doelstellingen van het Richtschema dat een kader biedt voor de toekomstige ontwikkeling van ZIR 4;

Gezien de beslissing van de gemeenteraad van 10 oktober 2014 om de tweede aanhangsel bij de overeenkomst van 1949 goed te keuren, om de algemene doelstellingen van het Richtschema te vervolgen, waarvoor met name de verplaatsing van de Oorlogskruisenlaan vereist is (beperking van het snelwegaspect ervan, herstructurering van de huizenblokken, verhoging van het bouwpotentieel op het grondgebied van de Stad Brussel), de schrapping van een achteruitbouwzone op het traject Vilvoorde - Oorlogskruisenlaan en de toevoeging van een achteruitbouwzone op het traject Oorlogskruisenlaan - Heembeekstraat (verbetering van de veiligheid van voetgangers en fietsers op de gewestelijke fietsroute van de Vuurkruisenlaan), en de toelating van platte daken (hedendaagse architectuur en de signaalfunctie van de nieuwe basisschool aan de ingang van Neder-Over-Heembeek);

Gelet op de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 6 mei 2021 om het Masterplan Van Praet goed te keuren,

met het oog op de realisatie van een gemengde en duurzame wijk met in het bijzonder woningen, openbare voorzieningen (middelbare school met sport- en amusementszalen die openstaan voor de wijk, handelzaken/horeca met uithangborden en terrassen, kwalitatieve en onderling verbonden openbare ruimten (ontwikkeling van het groene en blauwe netwerk), twee openbare parken (moerasbos en driehoekig park) en het onderhoud van 6,5 ha groen in het gebied;

Gelet op de wedstrijd gelanceerd door de Grondregie voor de uitvoering van de percelen 2A, 2B en 4 van het Masterplan Van Praet, gericht op de bouw van een middelbare school, een kinderdagverblijf en ongeveer 110 woningen op de terreinen aan de noordelijke rand van de Vuurkruisenlaan;

Gezien de talrijke aanvragen voor een bouwvergunning voor de inrichting van 2 bewoonbare verdiepingen tussen de bovenste gewelven en het dak, die zijn geweigerd ondanks het kwalitatieve karakter ervan en de wens van het college van de Stad Brussel om kwaliteitswoningen te ontwikkelen op haar grondgebied;

Gelet op de herhaalde verzoeken om de aanleg van terrassen op platte daken en platformen, die de behoefte aan particuliere buitenruimten naast de woningen weerspiegelen, die moeten worden geweigerd;

Overwegende dat de bepalingen van de overeenkomst van 1949 die de uitvoering van het Masterplan in gevaar brengen, doordat zij opleggen om de achteruitbouwzones te omheinen (art. 5.C.) en een aaneengesloten bouwlijn aan te leggen (art. 6.), en doordat ze de bestemming van de achteruitbouwzones voor commerciële doeleinden (art. 5.E.) of het plaatsen van publiciteit (art. 6.11°) verbieden;

Overwegende dat de bepalingen van de overeenkomst van 1949 en de voorschriften van het BBP nr. 50-01/01bis "Wijk Van Praet" slechts de bouw van één bewoonbare verdieping tussen de bovenste gewelven en het dak toestaan (art. 6.6° van de overeenkomst, artikel 10 van het BBP);

Overwegende dat de bepalingen van de overeenkomst van 1949 de toegang tot platte daken en platformen beperken tot enkel onderhoudsdoeleinden (art. 6, lid 5°, van de overeenkomst);

Overwegende dat de voorschriften van het BBP nr. 50-01/01bis "Wijk Van Praet" de oprichting van terrassen, platformen of platte daken enkel toestaan boven constructies met vier niveaus die op de hoek van twee openbare wegen gelegen zijn (artikelen 2 en 8 van het BBP);

Overwegende dat, om de ontwikkeling van het Masterplan Van Praet te waarborgen en de belangen van de Koninklijke Schenking veilig te stellen, wordt voorgesteld om de toepassing van de artikelen 5.C., 5.E. en 6.11°, en van de eerste zin van artikel 6 te beperken tot het gedeelte tussen de Heembeekstraat en de De Wandstraat, alsmede artikel 6.11° als volgt aan te vullen: "Op de bij huidige akte overgedragen gronden, ter hoogte van het gedeelte tussen de Heembeekstraat en de Vilvoordsesteenweg, kunnen economische activiteiten worden toegestaan op de fundamenten van de op te richten gebouwen. Uithangborden of reclame verwijzend naar het uithangbord zijn toegestaan zolang zij in harmonie zijn met de algemene esthetiek van het gebied en voldoen aan de relevante bepalingen van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening. DE STAD BRUSSEL is verantwoordelijk voor de correcte naleving van deze bepalingen";

Terwijl de eerste zin van artikel 6 alleen van toepassing is op het gedeelte tussen de Heembeekstraat en De Wandstraat, wordt de rest van artikel 6 het nieuwe artikel 7, waarvan de inleiding als volgt luidt: "Op de door de Koninklijke Schenking afgestane bouwgronden, geschikt voor bebouwing, moeten alle constructies een echt architecturaal karakter hebben en in harmonie zijn met de algemene esthetiek uitzicht van de buurt, met name vanuit het oogpunt van de hoogte van hun gevel. Deze terreinen zijn belast met volgende erfdienstbaarheden ten gunste van het Koninklijk Park van Laken: (...)", worden de artikelen 7 tot en met 13 de nieuwe artikelen 8 tot en met 14.

Overwegende dat, om op het grondgebied van de Stad Brussel kwaliteitswoningen te ontwikkelen en de belangen van de Koninklijke Schenking te vrijwaren, wordt voorgesteld om artikel 6.6° van de overeenkomst, dat artikel 7.6° wordt, als volgt te wijzigen: "A. Voor de hellende daken mogen maximaal twee bewoonbare verdiepingen worden gebouwd in de ruimte tussen bovenste gewelven en het dak. Bovendien, indien de constructies de in de punten 1, 2, 3 en 5 bedoelde maximale hoogte hebben bereikt, mag de tweede bewoonbare dakverdieping alleen worden verlicht door dakramen die niet naar het Koninklijk Domein zijn gericht". Het is van belang dat dit artikel wordt voorafgegaan door artikel 6.7° van de oorspronkelijke overeenkomst, in die zin dat de hoogte van de gebouwen langs de verkeersaders die grenzen aan de Vuurkruisenlaan beperkt en het nieuwe artikel 7.5° wordt;

Overwegende dat, om de bewoners een zekere toegang te geven tot de bovenste platte daken of bijgebouwen, met vrijwaring van het zicht op en vanuit het Koninklijk Domein, wordt voorgesteld artikel 6.5° van de overeenkomst (dat artikel 7.7° wordt) als volgt te wijzigen: "de toegang tot de daken, terrassen en balkons is alleen toegestaan voor het onderhoud of indien er geen zicht is op het Koninklijk Domein";

Overwegende dat, om de belangen van de Koninklijke Schenking te vrijwaren, wordt voorgesteld om artikel 6.9°, dat art. 7.9° wordt, als volgt te wijzigen: "C. Elk document waaruit blijkt dat er geen zicht is op het Koninklijk Domein met betrekking tot de bovengenoemde eisen";

Gelet op die wijzigingen die de gedeeltelijke wijziging van de letterlijke voorschriften van het BBP nr. 50-01/01bis "Wijk Van Praet" induceren;

Bijgevolg, om de aanpassingen aan te brengen die een harmonieuze ontwikkeling van de terreinen tussen de Heembeekstraat en de Vilvoordsesteenweg garanderen, de toegang tot de platte daken mogelijk te maken, en de ontwikkeling van 2 bewoonbare verdiepingen tussen de bovenste gewelven en het dak toe te staan, met vrijwaring van de belangen van de Koninklijke Schenking, de Stad Brussel en de bewoners, is het noodzakelijk het akkoord van de Koninklijke Schenking te verkrijgen met het oog op de wijziging van de artikelen 5 en 6 van de overeenkomst van 1949, en het BBP nr. 50-01/01bis “Wijk Van Praet” gedeeltelijk te wijzigen;

Gelet op de verschillende voorafgaande contacten tussen de Koninklijke Schenking en de Stad met het oog op de aanvaarding van deze wijzigingen; dat hieruit volgt dat de Schenking geen bezwaar zou hebben tegen een aanpassing van de overeenkomst in de zin die door de Stad wordt gewenst;

Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen,

Besluit :

Artikel 1 : zijn akkoord te geven over het principe van de wijziging van de overeenkomst van 1949 tussen de Stad Brussel en de Koninklijke Schenking.

Artikel 2 : deze aanhangsel voor ondertekening voor te leggen aan de Koninklijke Schenking.

Artikel 3 : de wijziging van het bijzondere bestemmingsplan nr. 50-01/01bis "Wijk Van Praet" goed te keuren om de wijzigingen van de overeenkomst om te zetten in het BBP.

Artikel 4 : het College van Burgemeester en Schepenen te belasten met het vervullen van de wettelijke formaliteiten.

Bijlagen :

Overeenkomst van 1949 tussen de Koninklijke Schenking en de Stad Brussel (Raadpleegbaar op het Secretariaat van de

Aanhangsel nr. 3 bij de Overeenkomst van 1949 tussen de Koninklijke Schenking en de Stad Brussel- NL (Raadpleegbaar op het