



Ref. Farde e-Vergaderingen : 2406034

VERTALING**Nr DO : 26****Ontwerp-Besluit - Raad van 28/06/2021****Onderwerp** : Verlenging van de voorkeeperimenter "Manneken Pis" op het grondgebied van de Stad Brussel.

De Gemeenteraad,

Gelet op het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling, goedgekeurd op 12 juli 2018 door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, waarin leegstaande woningen en gebouwen, met inbegrip van lege verdiepingen boven handelszaken, worden aangemerkt als territoriale middelen die moeten worden ingezet om de uitdaging van de bevolkingsgroei aan te gaan;

Gelet op het Gemeentelijk Ontwikkelingsplan, goedgekeurd op 2 december 2004, waarin de "herbestemming of de reconversie van lege of niet bebouwde gronden of gebouwen" één van de prioriteiten is;

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 voorkeurrecht;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 11 september 2003 houdende het voorkeurrecht;

Gelet op het besluit van de gemeenteraad van de Stad Brussel van 8 september 2014 tot goedkeuring van een perimeter van voorkoop "Manneken-Pis";

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 30 april 2015 betreffende de vaststelling van een perimeter van voorkoop "Manneken Pis" op het grondgebied van de Stad Brussel;

Gelet op het besluit van de gemeenteraad van 22 februari 2021 tot goedkeuring van het principe om een BBP op te stellen, "Unesco" genaamd, op een perimeter die de voorkeeperimenter "Manneken-Pis" omvat;

Overwegende dat het gebied dat wordt afgebakend door de voorkeeperimenter "Manneken-Pis" bestaat uit gebouwen met een grote erfgoedwaarde, wat blijkt uit het grote aantal gebouwen dat is opgenomen in de inventaris van het onroerend erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

Overwegende dat een bepaald aantal eigendommen, gebouwen en lege verdiepingen, in de perimeter leeg staan en verlaten zijn;

Overwegende dat de leegstand van de bovenverdiepingen van handelszaken een bedreiging vormt voor het onroerende erfgoed, aangezien de gebouwen dan sneller aftakelen en onbewoonbaar worden;

Overwegende dat de monofunctionaliteit van 's avonds verlaten handelswijken het risico van vandalisme aan gebouwen verhoogt;

Overwegende dat tevens de handelszaken geherwaardeerd moeten worden en een functionele mix ontwikkeld moet worden tussen handelszaken en woningen;

Overwegende dat de Stad Brussel sedert verschillende jaren diverse strategieën ten uitvoer legt om de oude wijken van haar grondgebied nieuw leven in te blazen, gebaseerd op de valorisatie van het architectonisch erfgoed, de sanering van verlaten terreinen, de sanering van leegstaande woningen en de functionele vermenging van handelszaken en woningen;

Overwegende dat om het achterlaten van al dan niet bebouwde percelen of delen van percelen tegen te gaan ook systematische en persoonlijke contacten zijn gelegd met de betrokken eigenaars;

Overwegende dat de Stad Brussel bovendien beschikt over dwangmiddelen zoals de "belasting op verwaarloosde of onverzorgde gebouwen, onbewoonde of onafgewerkte gebouwen en dito gronden", de stakingsvorderingen, de kennisgeving van onbewoonbaarheidsbesluiten en onteigeningsbesluiten, de gewestelijke administratieve boete wegens overtreding van de Huisvestingscode (leegstand van een onroerend goed dat bestemd is voor huisvesting) of van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (het niet in goede staat houden van een onroerend goed dat op de bewaarlijst staat of beschermd is) enz.;

Overwegende dat, ondanks de diversiteit van deze rechtsmiddelen, de Stad Brussel vaststelt dat zij ontoereikend zijn om een einde te maken aan de staat van verwaarlozing en ongezondheid die op haar grondgebied wordt vastgesteld; dat sommige eigenaars onbereikbaar zijn, niet antwoorden op de brieven en aanmaningen die aan hen worden gericht, niet de nodige werken uitvoeren voor het herstel van hun eigendom of de belasting die zij verschuldigd zijn niet betalen;

Overwegende dat op basis van deze vaststelling de Stad heeft besloten om deze rechtsmiddelen aan te vullen met een operationeel instrument ter bestrijding van verlaten eigendommen, door de instelling van de voorkeeperimenter "Manneken-Pis", geldig voor 7 jaar, goedgekeurd bij regeringsbesluit van 30 april 2015;

Overwegende dat bovengenoemde aan voorkeeperrecht onderworpen perimeter waarvan de kadastrale percelen in de bijlage zijn vermeld, als volgt is afgebakend: Stooftstraat van nr. 31 tot nr. 65 (onpare zijde), Stooftstraat van nr. 24 tot nr. 52 (pare zijde), Lievevroubroerstraat van nr. 14 tot nr. 28 (pare zijde), Lievevroubroerstraat van nr. 19 tot nr. 33 (onpare zijde), Zuidstraat van nr. 90 en nr. 92, Eikstraat van nr. 2 tot nr. 8 (pare zijde) en Eikstraat van nr. 1 tot nr. 11 (onpare zijde);

Overwegende dat volgens artikel 261 van het BWRO de geldigheidsduur van het recht van voorkeeper niet langer kan zijn dan een termijn van 7 jaar met ingang vanaf de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering dat die perimeter instelt;

Overwegende dat de Stad Brussel in die 7 jaar een gebouwencomplex in voorkeeper heeft genomen dat bestaat uit 5 percelen waarvan de rehabilitatie momenteel wordt bestudeerd, met als doelstellingen de instandhouding van het erfgoed, de creatie van toegankelijke woningen en een mix van functies;

Overwegende dat de verwezenlijkingen en de vooruitgang die de stad Brussel in die 7 jaar heeft geboekt met betrekking tot de uitoefening van haar recht van voorkeeper;

Overwegende dat de toestand van een bepaald aantal eigendommen zorgwekkend blijft en dat de Stad om die reden haar recht van voorkeeper binnen de perimeter wenst te handhaven;

Overwegende dat de voorkeeperimenter "Manneken-Pis" op 27 juli 2022 afloopt;

Gelet op het besluit van de gemeenteraad van 22 februari 2021 tot goedkeuring van het principe om een BBP op te stellen, "Unesco" genaamd, dat het gebied van de voorkeeperimenter "Manneken-Pis" omvat;

Overwegende dat de opstelling van het BBP "Unesco" wordt gevraagd met verscheidene doelstellingen, waaronder de bestrijding van leegstaande en/of verwaarloosde panden, alsmede de terugkeer naar een commerciële mix die gunstig is voor alle gebruikers, de versterking van de huisvesting, of de bescherming van het uitzonderlijk erfgoed rond de Grote Markt;

Overwegende dat overeenkomstig artikel 41 van het BWRO de opstelling van het BBP vergezeld kan gaan van de opstelling van een voorkeeperimenter of een onteigeningsplan als instrument ter bestrijding van verwaarloosde eigendommen;

Overwegende dat het BBP "Unesco", vergezeld van zijn voorkeeperimenter of onteigeningsplan, de Stad in staat zal stellen de andere rechtsmiddelen aan te vullen die gericht zijn op de bestrijding van verwaarloosde en onbewoonbare gebouwen, de bescherming of opwaardering van het erfgoed dat op de bewaarlijst staat of beschermd is, de verwezenlijking van sociale of middelmatige huisvesting, en de ontwikkeling van de functionele mix tussen handel en huisvesting;

Overwegende dat het BBP "Unesco", dat een ruimer actiegebied bestrijkt en het gebied omvat dat onder de huidige voorkeeperimenter "Manneken-Pis" valt, niet zal worden goedgekeurd vóór de datum waarop de voorkeeperimenter "Manneken-Pis" afloopt;

Overwegende dat de Stad, in afwachting van de goedkeuring van het BBP "Unesco" en de voorkeeper- of onteigeningsperimeter



waarvan het vergezeld gaat, het toegestane voorkeepsrecht in het kader van de voorkeepsperimeter "Manneken-Pis" wenst te blijven uitoefenen;

Overwegende dat de Stad, overeenkomstig artikel 261 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, kan verzoeken om de voorkeepsperimeter "Manneken-Pis" voor een periode van vijf jaar te verlengen;

Overwegende dat de Stad deze voorkeepsperimeter wenst te verlengen, met het oog op de uitoefening van dit recht in het algemeen belang en, overeenkomstig artikel 259, 2^o, 3^o en 4^o van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, om :

- het bestaan van verlaten of onbewoonbare gebouwen te bestrijden;
- het op de bewaarijst ingeschreven of beschermde erfgoed te behouden of op te waarderen;
- te voorzien in sociale of middelgrote woningen.

Overwegende dat, overeenkomstig artikel 261 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, het besluit ter verlenging van de aan het voorkeepsrecht onderhevige perimeter zes maanden vóór het verstrijken van de perimeter die het verlengt, moet worden goedgekeurd;

Op voorstel van het College van burgemeester en schepenen,

BESLUIT :

Artikel 1 :

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering te verzoeken, in uitvoering van artikel 260 van het BWRO, om de voor een periode van 5 jaar verlengde voorkeepsperimeter goed te keuren, afgebakend door de volgende straten: Stoofstraat van nr. 31 tot nr. 65 (onpare zijde), Stoofstraat van nr. 24 tot nr. 52 (pare zijde), Lievevrouwbroerstraat van nr. 14 tot nr. 28 (pare zijde), Lievevrouwbroerstraat van nr. 19 tot nr. 33 (onpare zijde), Zuidstraat van nr. 90 en nr. 92, Eikstraat van nr. 2 tot nr. 8 (pare zijde) en Eikstraat van nr. 1 tot nr. 11 (onpare zijde);

Artikel 2 :

Het College van burgemeester en schepenen te belasten met de uitvoering van deze beraadslaging;

Artikel 3 :

Deze beraadslaging aan de toezichhoudende autoriteit toe te zenden.

Bijlagen :

[Kadastrale percellen \(Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen\)](#)

[Perimeter met voorkeepsrecht \(Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen\)](#)