Ref. Farde e-Vergaderingen : 2722282

VERTALING

Nr DO : 150

Ontwerp-Besluit - Raad van 29/06/2026

Onderwerp : Totale opheffing van het BBP nr. 48-05/48-06b "Prins Karel".- Definitieve aanneming.

DE GEMEENTERAAD,

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

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

Gelet op het Regeringsbesluit van 20 februari 2020 houdende organisatie van de gewestelijke financiële tegemoetkoming in de kosten voor het opstellen, wijzigen en opheffen van de bijzondere bestemmingsplannen (BBP);

Gelet op het Gemeentelijk Ontwikkelingsplan, goedgekeurd bij Regeringsbesluit op 2 december 2004, en zijn wijziging goedgekeurd bij Regeringsbesluit op 7 november 2024;

Gelet op het Gewestelijk Ontwikkelingsplan, goedgekeurd 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 College, op 19/10/2023, het principe van de totale opheffing van het BBP nr. 48-05/48-06b ‘Prins Karel’ heeft aangenomen;

Overwegende dat de Gemeenteraad, op 17/11/2025:
- De beslissing goedgekeurde om de procedure aan te vatten tot totale opheffing van het BBP nr. 48-05/48-06b "Prins Karel";
- Oordeelde dat de opheffing van het BBP nr. 48-05/48-06b "Prins Karel" geen noemenswaardige gevolgen voor het milieu zou hebben;
- Het advies vroeg van de gewestelijke instellingen over de genoemde opheffing overeenkomstig artikelen 44§1 et 57/1 van het BWRO;

Overwegende dat het gewestelijk bestuur belast met de territoriale planning (Perspective.brussels) op 10/02/2026, binnen de gestelde termijnen,
een gunstig advies heeft uitgebracht over de opportuniteit om het BBP nr. 48-05/48-06b "Prins Karel" totaal op te heffen, , waarbij zij de Stad heeft verzocht bepaalde elementen van het opheffingsverslag te preciseren, welk verslag dienovereenkomstig werd aangepast;

Overwegende dat Leefmilieu Brussel op 03/03/2026, binnen de gestelde termijnen, heeft geoordeeld dat de totale opheffing van het BBP nr. 48-05/48-06b "Prins Karel" niet het voorwerp moest uitmaken van een milieueffectenrapport;

Overwegende dat de totale opheffing van het BBP nr. 48-05/48-06b "Prins Karel" dus nog altijd gerechtvaardigd is in plaats van een wijziging en wordt gevraagd om de volgende redenen:
1. Dankzij de toepassing van de voorschriften van het BBP konden de doelstellingen worden bereikt, namelijk: behoud van woningen, behouden van industriële activiteit en gebieden voor openbaar gebruik, behoud van het erfgoed van oude gebouwen,

behoud van het park van de Prins Karelsquare, vastleggen van rooilijnen (een doelstelling die gedeeltelijk is bereikt), een kader bieden voor de bouwhoogten, behoud van bestaande achteruitbouwstroken, beschermen van de binnengebieden van blokken en ervoor zorgen dat deze worden beplant.

2. Het BBP stelt slechts weinig uitdagingen in verband met andere regelgevingen, waarvan de belangrijkste de volgende zijn:

a. Het BBP verbiedt/beperkt bepaalde secundaire bestemmingen in sterkere mate dan het GBP (kantoren, ambachtelijke activiteiten, soorten voorzieningen, enz.)) en stelt omgekeerd geen drempels vast voor bepaalde functies (voorzieningen, handel, ambachtelijke activiteiten en hotels in woongebieden en productieactiviteiten in gemengde gebieden), waardoor het BBP in dit opzicht impliciet wordt opgeheven. Het feit dat handel in het BBP geen hoofdbestemming is in het LHK van het GBP resulteert ook in een impliciete opheffing.

De toegestane mix en de drempels gedefinieerd door het GBP beantwoorden echter méér aan de huidige doelstellingen op dat vlak, zowel gewestelijk als gemeentelijk (GPDO, GemPDO, Algemeen beleidsprogramma 2024-2030 van de Stad Brussel).

b. Het BBP definieert bouwhoogten die vergelijkbaar zijn met de bestaande bouwhoogten. Op sommige plaatsen zal de GSV een iets beter kader bieden. In de Vrièrestraat 27 zal het permissiever zijn, met de mogelijkheid van een extra verdieping, wat meer in overeenstemming lijkt te zijn met de huidige wensen van de gemeente op deze locatie, aangezien het een gebouw is dat onlangs door de Stad is gebouwd in afwijking van het BBP (bouwhoogten) dat de referentie wordt.

c. Het BBP bevat verplichte tuinzones en zones voor koeren en tuinen. De opheffing van het BBP en de toepassing van de GSV op gebouwen zou in de meeste gevallen leiden tot een vermindering van de diepte van bepaalde mandelige gebouwen en in sommige gevallen tot een lichte toename van de diepte van mandelige gebouwen. In het algemeen zouden er minder bouwmogelijkheden zijn in de binnengebieden van blokken als het BBP zou worden opgeheven dan als het BBP zou blijven bestaan. De doorlaatbaarheid en de kwaliteit van de binnengebieden is echter een actuele uitdaging (GPDO, Algemeen beleidsprogramma 2024-2030 van de Stad Brussel, gemeentelijke aanbevelingen over de binnengebieden) waarop de GSV en het GBP (voorschrift 0.6) een beter antwoorden bieden dan het BBP.

d. De weinige voorschriften met betrekking tot de fysieke kenmerken van gebouwen (gevelmaterialen, daken, algemene esthetiek, respect voor het stedelijk weefsel, omheiningen tussen zones voor koeren en tuinen en met de straatkant in achteruitbouwstroken) vallen niet onder de GSV. De opname van bepaalde gebouwen in de wettelijke inventaris van de monumenten en gehelen, evenals de opname van een deel van de perimeter in een GCHEWS. zullen het echter mogelijk maken om de esthetische aspecten te controleren. De 3 panden die vallen onder de instandhoudingsmaatregelen van het BBP en die niet zijn opgenomen in het GCHEWS noch in de wettelijke inventaris van de monumenten en gehelen (de Vrièrestraat 81, Sint-Annadreef 46 en 48) kunnen vallen onder het principe van goede ruimtelijke ordening (0.6).

e. Het gewijzigde BBP 48/06b bevat beperkingen op reclame die elders niet aan de orde komen, maar een dergelijk verbod dat tot deze perimeter beperkt blijft, lijkt niet gerechtvaardigd.

f. Het BBP omvat gebieden voor integratie in de openbare ruimte, waarvan sommige nog niet zijn voltooid. Alleen het plan voor de oostkant van de Groenvinkstraat is vandaag de dag nog relevant. Indien nodig zal een nieuw rooilijnplan dit bevestigen.

Met het oog op deze kwesties concluderen we dat de voorschriften van de GSV, het GBP (in het bijzonder het GCHEWS), de toepassing van het principe van goede ruimtelijke ordening, zoals respect voor de omliggende bebouwde omgeving, en zelfs een nieuw rooilijnplan, het mogelijk zullen maken om ontwikkelingsprojecten op een harmonieuze manier te beheren.

3. De opheffing van het BBP is in lijn met de doelstelling van de gemeente om haar bijzondere bestemmingsplannen op te schonen.

4. Verscheidene voorschriften van het BBP worden impliciet opgeheven voor zover zij zaken toestaan die het GBP niet toestaat, in het licht van de verklarende omzendbrief nr. 15 betreffende het stelsel van de impliciete opheffing van 28/06/2001. De opheffing van het BBP zal de planologische context dan ook vereenvoudigen. Evenzo, aangezien de in het BBP gebruikte, maar niet gedefinieerde begrippen voor interpretatie vatbaar zijn, zal de opheffing van het BBP de juridische situatie op dit gebied verduidelijken.

Overwegende dat op 16 april 2026 het College, na kennisname van deze adviezen en het aangevulde opheffingsrapport, oordeelde dat de opheffing van het BBP nr. 48-15/48-06b "Prins Karel" nog steeds gerechtvaardigd was en geen aanleiding moest geven tot een milieueffectenrapport;

Overwegende dat de Gemeenteraad in zitting van 20 april 2026 besliste om de procedure voort te zetten en de opheffing van het BBP nr. 48-05/48-06b "Prins Karel" aan een openbaar onderzoek te onderwerpen, overeenkomstig artikels 48 en 49 van het BWRO;

Overwegende dat het openbaar onderzoek plaatsvond van 6 mei 2026 tot en met 4 juni 2026;

Overwegende dat het gewestelijk bestuur bevoegd voor territoriale planning (Perspective.brussels) in het kader van het openbaar onderzoek heeft vastgesteld dat het opheffingsrapport werd aangevuld zoals gewenst, met verwijzing naar haar eerdere advies, met voorbehoud om zijn advies aan te vullen na opmerkingen tijdens het openbaar onderzoek en de vergadering van de Overlegcommissie zouden worden geformuleerd;

Overwegende dat de Directies Stedenbouw en Cultureel Erfgoed van de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel Stedenbouw en

Erfgoed (Urban.Brussels) in het kader van het openbaar onderzoek een gunstig advies hebben uitgebracht over deze opheffing, met voorbehoud om zijn advies aan te vullen na opmerkingen tijdens het openbaar onderzoek en de vergadering van de Overlegcommissie zouden worden geformuleerd;

Overwegende dat de andere in het kader van het openbaar onderzoek geraadpleegde besturen geen advies hebben uitgebracht;

Overwegende dat het openbare onderzoek tot drie reacties leidde;

Overwegende dat deze reacties betrekking hebben op het risico op een vermindering van de levenskwaliteit in geval van opheffing, aangezien het BBP een evenwichtig stedenbouwkundig kader biedt, in samenhang met het bestaande weefsel en het karakter van de wijk;

Overwegende dat, ter herinnering (zie punten 1 tot en met 4 hierboven), recentere plannen en reglementen zoals het GBP of de GSV, de regelgeving inzake leefmilieu of erfgoed, evenals de bijbehorende aanbevelingen, het mogelijk maken ontwikkelingsprojecten op een harmonieuze wijze te omkaderen en beter inspelen op de huidige uitdagingen, die zijn opgenomen in strategische plannen zoals het
GemOP of de GPDO, evenals in het algemeen beleidsprogramma 2024-2030.

Overwegende dat de Overlegcommissie op 16 juni 2026 bijeen is gekomen, en een onvoorwaardelijk GUNSTIG advies heeft uitgebracht over de totale en definitieve opheffing van het BBP nr. 48-05/48-06b "Prins Karel";

Overwegende dat het BBP nr. 48-05/48-06b "Prins Karel", gelet op artikel 50 van het BWRO en op de hierboven uiteengezette redenen, volledig en definitief moet worden opgeheven;

Op voorstel van het College van burgemeester en schepenen,

BESLUIT

Artikel 1. Kennis te nemen van de adviezen van het gewestelijk bestuur bevoegd voor territoriale planning (Perspective.brussels), en van de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel Stedenbouw en Erfgoed (Directies Stedenbouw en Cultureel Erfgoed), alsook van het advies van de Overlegcommissie van 16 juni 2026, over het ontwerp van totale en definitieve opheffing van het BBP nr. 48-05/48-06b "Prins Karel".

Artikel 2. Het opheffingsverslag met effectenevaluatie van het BBP nr. 48-05/48-06b "Prins Karel" definitief goed te keuren.

Artikel 3. Het gehele bijzondere bestemmingsplan nr. 48-05/48-06b "Prins Karel" definitief op te heffen in plaats van het te wijzigen.

Artikel 4. Het College van Burgemeester en Schepenen te belasten om het volledige dossier over te maken aan de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest met het oog op de goedkeuring van de totale opheffing van het BBP nr. 48-05/48-06b "Prins Karel".

Bijlagen :

- BBP nr. 48-05 "Prins Karel".- Plan van aanleg (Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen)
- BBP nr. 48-05 "Prins Karel".- Schriftelijke voorschriften. NL (Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen)
- BBP nr. 48-06b "Prince Karel".- Plan van de bestaande situatie (Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen)
- BBP nr. 48-06b "Prins Karel".- Plan van aanleg (Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen)
- BBP nr. 48-06b "Prins Karel".- Schriftelijke voorschriften. NL (Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen)

BBP nr. 48-05/48-06b "Prins Karel".- Opheffingsverslag met effectenevaluatie. NL (Raadpleegbaar op het Secretariaat van de
BBP nr. 48-05/48-06b "Prins Karel".- Advies Perspective.Brussels (Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen)
BBP nr. 48-05/48-06b "Prins Karel".- Advies Urban-Brussels (Directie Stedenbouw en Directie van het Cultureel Erfgoed)
BBP nr. 48-05/48-06b "Prins Karel".- Advies Overlegcommissie (Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen)