Ref. Farde e-Vergaderingen : 2551105

VERTALING

Nr DO : 69

Ontwerp-Besluit - Raad van 06/11/2023

Onderwerp : Wijziging van het BBP nr. 80-15 «Grote Zavel».- Openbare onderzoek.

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 moet worden verwezen naar artikels 40 en 50 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) dat de Gemeenteraad initiatiefbevoegdheid verleent in het kader van een procedure tot wijziging van BBP;

Overwegende dat artikel 44§1 en 57/1 van het BWRO opleggen, voorafgaand aan de wijziging van een BBP, om de administratie die belast is met de Planning (Perspective.brussels) en het Brussels Instituut voor Milieubeheer (Leefmilieu Brussel) een analyse voor te leggen die is uitgevoerd volgens de criteria van bijlage D van het BWRO. Deze analyse beoordeelt de graad van omvang van de milieu-effecten in geval van wijziging. Ze bepaalt derhalve de procedure die moet worden gevolgd, een wijziging zonder of met Milieueffectenrapport (MER).

De administratie die belast is met de ruimtelijke planning (Perspective.brussels) geeft advies over de opportuniteit om een bijzondere bestemmingsplan te wijzigen binnen dertig dagen na ontvangst van de aanvraag. Bij ontstentenis wordt de procedure voortgezet, zonder dat rekening moet worden gehouden met een advies dat na die termijn wordt overgemaakt. Het Brussels Instituut voor Milieubeheer (Leefmilieu Brussel) beslist of het bijzonder bestemmingsplan al dan niet het voorwerp moet wijzigen van een milieueffectenrapport binnen dertig dagen na ontvangst van de aanvraag. Bij ontstentenis moet het project het voorwerp uitmaken van een milieueffectenrapport.

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 liggingsplan, 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, Watteeustraat, 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 bewoonbaarheid 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 op 28/09/2023 het gewestelijk bestuur belast met de ruimtelijke ordening (perspective.brussels) tijdig haar advies gaf over de gepastheid van de volledige opheffing van het BBP n°80-15 "Grote Zavel". Dat dit advies gunstig is, onder voorwaaerden (zie de advies in bijlage);

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

Overwegende dat de wijziging van het BBP "Grote Zavel" om de volgende redenen gerechtvaardigd is in plaats van een gedeeltelijke/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 nr. 80-15 kan worden voortgezet;

Op voorstel van het College van de Burgemeester en Schepenen,

Besluit :

Artikel 1: Kennis te nemen van de adviezen die tijdig zijn uitgebracht door het gewestelijk bestuur belast met ruimtelijke ordening (Perspective.brussels) en het Brussels Instituut voor Milieuzaken (Leefmilieu Brussel) voor de wijziging van het BBP nr. 80-15 "Grote Zavel";

Artikel 2: In het licht van deze adviezen te overwegen dat de wijziging van het BBP "Grote Zavel" nr°80-15 gerechtvaardigd is in plaatst van een gedeeltelijke/totale opheffing en geen milieu-effectverslag behoeven, gelet op de verslagen van wijziging met effectrapportage;

Artikel 3: Het project voor de wijziging van het BBP "Grote Zavel" nr. 80-15 voor te leggen aan openbaar onderzoek overeenkomstig de artikelen 48 en 49 van het BWRO;

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

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 FR (Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen)
- Advies Brussel Leefmilieu FR (Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen)
- Verslag over de milieueffecten - NL - BBP Grote Zavel 80-15 (Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen)