Ref. Farde e-Vergaderingen : 2722206

VERTALING

Nr DO : 149

Ontwerp-Besluit - Raad van 29/06/2026

Onderwerp : Totale opheffing van het BBP nr. 48-15bis/16bis "Reper-Vreven".- 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. 48-15bis/16bis "Reper-Vreven" 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. 48-15bis/16bis "Reper-Vreven";
- Oordeelde dat de opheffing van het BBP nr. 48-15bis/16bis "Reper-Vreven" 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 11/02/2026, binnen de gestelde termijnen,
een gunstig advies heeft uitgebracht over de opportuniteit om het BBP nr. 48-15bis/16bis "Reper-Vreven" 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. 48-15bis/16bis "Reper-Vreven" niet het voorwerp moest uitmaken van een milieueffectenrapport;

Overwegende dat de totale opheffing van het BBP nr. 48-15bis/16bis "Reper-Vreven" dus nog steeds 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 Dankzij de toepassing van de voorschriften van het BBP konden de doelstellingen worden bereikt, namelijk: behoud van woningen en bijbehorende voorzieningen,

met name scholen, instandhouding van een ambachtelijke sector, bescherming van de binnenblokken en ervoor zorgen dat deze worden beplant, vaststelling van een kader voor de bouwhoogten en vaststelling van esthetische voorschriften (materialen, daken, antennes).
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 en handelszaken in woongebieden, maar ook woningen en handelszaken in gebieden voor voorzieningengebieden, enz.)) en stelt daarentegen geen drempels vast voor bepaalde functies (oppervlakten voor voorzieningen, handelszaken, ambachtelijke activiteiten en aantal hotelkamers), waardoor het BBP in dit opzicht impliciet wordt opgeheven. Het feit dat handel in het BBP geen hoofdbestemming is in het LVH van het GBP brengt ook een impliciete opheffing met zich mee.
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. De toepassing van de GSV zal niet kunnen leiden tot een algehele toename van de bouwhoogten.
c. Het BBP voorziet zones voor koeren en tuinen. De opheffing van het BBP en de toepassing van de GSV op gebouwen zou op lange termijn resulteren in een lichte toename van de diepte van de gebouwen (geleidelijk aan) in de woonzone, terwijl het in de zone voor bijgebouwen niet langer mogelijk zou zijn om de volledige zone te bezetten. Aangezien de perimeter volledig verstedelijkt is, zouden de mogelijkheden om binnen het blok te bouwen in het geval dat het BBP wordt opgeheven over het algemeen gelijk blijven. 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 van bouwblokken) waaraan de GSV en het GBP (voorschrift 0.6) beter beantwoorden dan het BBP.
d. Sommige voorschriften in het BBP hebben betrekking op de fysieke kenmerken van gebouwen:
- dakkapellen en antennes: deze kwesties vallen onder de GSV en onder het besluit van “geringe omvang” in het geval van de antennes;
- materialen, omheiningen tussen zones voor koeren en tuinen, binnenhoogte van panden: deze kwesties vallen niet onder de GSV, maar vormen op zichzelf geen probleem, omdat ze kunnen worden geregeld door het principe van goede ruimtelijke ordening. Daarnaast zijn sommige panden ook opgenomen in de Wettelijke inventaris van de monumenten en gehelen.
e. Het BBP beperkt het aantal opritten per woningblok. De GSV staat niet toe dat dit aantal wordt beperkt, maar het komt zelden voor dat de percelen breed genoeg zijn voor meer dan één oprit.
f. Twee rooilijnen zijn overigens niet bevestigd, maar zijn op dit moment feitelijke rooilijnen waarvan het niet zinvol wordt geacht ze te bevestigen.
Ten aanzien van deze uitdagingen moeten worden vastgesteld dat de voorschriften van de GSV, het GBP en de toepassing van het principe van goede ruimtelijke ordening, zoals het respect voor de omliggende bebouwde omgeving, het mogelijk zullen maken om de ontwikkelingsprojecten op een harmonieuze manier in te passen.
3. De opheffing van het BBP is in lijn met de doelstelling van de gemeente om haar bijzondere bestemmingsplannen op te schonen.
4. Meerdere voorschriften van het BBP worden impliciet opgeheven voor zover zij zaken toelaten die het GBP niet toelaat, 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. 48-15bis/16bis "Reper-Vreven" 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. 48-15bis/16bis "Reper-Vreven" 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 er tijdens dit openbaar onderzoek geen opmerkingen werden gemaakt;

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.48-15bis/16bis "Reper-Vreven";

Overwegende dat het BBP nr. 15bis/16bis "Reper-Vreven", 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. 48-15bis/16bis "Reper-Vreven".

Artikel 2. Het opheffingsverslag met effectenevaluatie van het BBP nr. 48-15bis/16bis "Reper-Vreven" definitief goed te keuren.

Artikel 3. Het gehele bijzondere bestemmingsplan nr. 48-15bis/16bis "Reper-Vreven" 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. 48-15bis/16bis "Reper-Vreven".

Bijlagen :

- BBP nr. 48-16bis "Reper-Vreven".- Plan van aanleg (Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen)
- BBP nr. 48-16bis "Reper-Vreven".- Uiteigeningsplan (Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen)
- BBP nr. 48-16bis "Reper-Vreven".- Schriftelijke voorschriften. NL (Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen)
- BBP nr. 48-15bis/16bis "Reper-Vreven".- Opheffingsverslag met effectenevaluatie. NL (Raadpleegbaar op het Secretariaat van de
- BBP nr. 48-15bis/16bis "Reper-Vreven".- Advies Perspective.Brussels (Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen)
- BBP nr. 48-15bis/16bis "Reper-Vreven".- Advies Urban-Brussels (Directie Stedenbouw en Directie van het Cultureel Erfgoed)
- BBP nr. 48-15bis/16bis "Reper-Vreven".- Advies Overlegcommissie (Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen)