



Ref. Farde e-Vergaderingen : 2706901

VERTALING

Nr DO : 137

Ontwerp-Besluit - Raad van 20/04/2026**Onderwerp** : Totale opheffing van het BBP nr. 48-05/48-06b "Prins Karel".- Openbaar onderzoek.

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 bouw mogelijkheden 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 antwoord 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 bijgevolg, gelet op de artikelen 44, 48 en 49 van het BWRO, de procedure tot totale opheffing van het BBP nr. 48-05/48-06b "Prins Karel" kan worden voortgezet;

Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen,

BESLUIT :

Artikel 1. Kennisnemen van de adviezen die tijdig zijn uitgebracht door het gewestelijk bestuur belast met ruimtelijke ordening (Perspective.brussels) en door Leefmilieu Brussel voor de totale en definitieve opheffing van het BBP nr. 48-05/48-06b "Prins Karel".



Artikel 2. In het licht van deze adviezen te overwegen dat de totale opheffing van het BBP nr. 48-05/48-06b "Prins Karel" gerechtvaardigd is en geen milieueffectenrapport behoeft, gelet op het totale opheffingsverslag met effectenevaluatie.

Artikel 3. Het project voor de totale en definitieve opheffing van het BBP nr. 48-05/48-06b "Prins Karel", voor te leggen aan openbaar onderzoek overeenkomstig de artikelen 48 en 49 van het BWRO.

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

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. 48-05 "Prins Karel".- Schriftelijke voorschriften. NL \(Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen\)](#)

[BBP nr. 48-05/48-06b "Prins Karel".- Opheffingsverslag met effectenevaluatie. NL \(Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen\)](#)

[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 Leefmilieu Brussel \(Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen\)](#)