

**DE GESCHREVEN VOORSCHRIFTEN**

**Algemeenheden**

1. Het onderhavig bijzonder bestemmingsplan is samengesteld als volgt :

1. het blad nr 1 : het liggingsplan
2. het blad nr 2 : het plan van de bestaande rechtstoestand
3. het blad nr 3 : het plan van de bestaande feitelijke toestand
4. het blad nr 4A : het plan van de bestemmingszones
5. het blad nr 4B : het plan van de inplantingen en bouwprofielen
6. een boek omvattende de analyseverslagen van de bestaande rechts- en feitelijke toestand, de nagestreefde doelstellingen, de geschreven voorschriften, het effectenverslag, het verband tussen het plan en de hogere plannen en de bijlage.

De onderhavige voorschriften vervolledigen en detailleren de maatregelen voor de aanleg, grafisch voorgesteld op de plannen, bovendien omschrijven zij de intenties welke niet voorkomen op de plannen, omdat ze niet vatbaar zijn voor een grafische weergave

2. Onderhavige voorschriften wijken niet af van de diverse van kracht zijnde reglementen en voorschriften, behalve bij hierna volgende tegengestelde beschikkingen.  
Met uitzondering van de voorschriften van onderhavig plan met betrekking tot de inplanting, het volume en de esthetiek van de gebouwen, is de bouwreglementering van toepassing.
3. **HERKENNING** : de plannen en de voorschriften vermelden de huisnummers met betrekking tot de kadastrale percelen. In geval van wijziging van deze nummering of van de perceelsindeling zal enkel de op het plan aangeduide nummering geldig zijn voor de interpretatie van de stedenbouwkundige voorschriften. Voor wat betreft de interpretatie van de stedenbouwkundige voorschriften heeft de grafische voorstelling voorrang op de geschreven voorschriften

**ART. 1.- BESTEMMING VAN DE ZONES**

**1.1 Zones met monofunctionele bestemming**

**1.1.1. Zone bestemd voor huisvesting**

Deze zone wordt prioritair voor één- of meergezinshuisvesting bestemd met nadrukkelijke uitsluiting van hotels, herbergen, motels, pensions, apart-hotels, flathotels of iedere vorm van huisvesting die door zijn aard geen vast verblijf toelaat van minstens zes maanden.  
Binnen deze zone moet op het gelijkvloers een gordel van animatie en handel worden aangelegd, zoals bepaald in art. 1.2, met uitzondering van de in te richten toegangen tot de parking en tot de in de bovenbouw voorziene activiteiten (punt 1.1.2.) Deze gelijkvloerse verdieping is bestemd voor activiteiten zoals bepaald in art. 1.2.

**1.1.2. Zone met bijzondere bestemming**

Deze zone wordt vooral bestemd voor de aanleg van een parking ten behoeve van de bewoners van het binnenhuizenblok en de klanten van de hoteluitbatingen, waarvan de dakbedekking hetzij wordt aangelegd onder de vorm van een groene binnenruimte, hetzij wordt bestemd voor sociaal-culturele activiteiten, sportieve en/of vrijetijdsbestedings-activiteiten, of bijhorende hotelactiviteiten, zoals congressen, conferenties, ontvangsten, seminaries, restaurants, ... , met de nadrukkelijke uitsluiting van zuivere handelsactiviteiten.  
Het aantal parkeerplaatsen bedraagt minimum 35 en maximum 60.

Verbindingen mogen worden uitgevoerd tussen de bouwwerken van deze zone en deze bestemd voor hotelactiviteiten.

### 1.1.3 Zone bestemd voor hotelactiviteiten

Deze zone is prioritair bestemd voor activiteiten zoals hotels, herbergen, motels, pensions, appart-hotels, flathotels. De huisvestingsbestemming zoals bepaald onder art. 1.1.1 kan echter zonder enige beperking worden toegepast. In deze zone moet een animatie- en handelsgordel worden aangebracht, zoals bepaald onder art. 1.2, en dit over de volledige omtrek, met uitzondering van de toegangen tot de parking en de ingang tot het hotel; de hotelactiviteit mag zich niet uitstrekken over meer dan 40 % van de gevelontwikkeling en 60 % van de gelijkvloerse oppervlakte, met vermindering van de toegangen tot de parking en de ingang tot het hotel.

De op het plan door de letters ABC aangeduide zone wordt voor de gelijkvloerse en de eerste verdieping onderworpen aan de voorschriften van de zone met bijzondere bestemming.

### 1.2. Gordel voor animatie en handel

Een gordel voor animatie en handel wordt gerealiseerd door middel van een duidelijk van de bovenverdiepingen gescheiden bestemming.

Deze activiteiten zijn toegankelijk vanaf de straat, bevatten een winkelraam en moeten kunnen samengaan met de functies van de bovenverdiepingen.

Activiteiten met betrekking tot het imichten van ontspanningsspelen of charmespektakels, zoals bedoeld door het gemeentelijk stedenbouwkundig reglement van de Stad Brussel, goedgekeurd bij R.B. van 29.04.93, zijn totaal uitgesloten.

Binnen deze gordel is handel toegestaan in de mezzanine en in de ondergrond.

Een afzonderlijke toegang tot de woonruimten moet worden gevrijwaard of ingericht.

## ART. 2.- HOOFDGEBOUWEN

### 2.1. Algemene beschikkingen

#### 2.1.1. Rooilijn

De bouwwerken op de gelijkvloerse verdieping moeten op de rooilijn worden opgericht (K.B. van 05.09.1877, te behouden).

#### 2.1.2. Bouwprofielen en inplantingen van de bouwwerken

##### 2.1.2.1. Zone bestemd voor huisvesting

De hoofdgebouwen gelegen binnen deze zone zijn te behouden, geen enkele globale of gedeeltelijke wederopbouw die een belangrijke wijziging zou met zich meebrengen van de volumetrie is toegelaten. Het peil van de vloeren wordt op hun huidige plaats behouden. Aanpassingen kunnen echter worden uitgevoerd voor de herstructurering en de herverdeling van de woningen met het oog op een hoger comfort en een betere aanpassing aan de huidige behoeften. Vanaf de achtergevels van de hoofdgebouwen kunnen gebouwen toegelaten worden bestemd voor het onderbrengen van de verticale circulaties en dit, eventueel in de zone met bijzondere bestemming.

Het huidige dakvolume moet behouden blijven, met uitzondering van kleine aanpassingswerken voor de aanleg van technische installaties, op voorwaarde dat deze niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg en niet leiden tot het realiseren van een supplementaire verdieping.

Tussen de hoek van de Visverkopersstraat en het nr 20, Paul Devauxstraat moet echter een verbindingsprofiel worden voorzien, ten einde een vanaf de openbare ruimte te goed zichtbare wachtgevel van het hotelgedeelte te vermijden.

## 2.1.2.2 Zone met bijzondere bestemming

Binnen deze zone mogen de hoogten van de bouwwerken niet meer bedragen dan 9 m ten opzichte van het straatpeil. In geval van niet verwezenlijking van de sociaal-culturele, sportieve en/of vrijetijdsbestedingsactiviteiten, of activiteiten verbonden aan het hotel, moet de dakbedekking van de parking worden aangelegd als overvloedig beplante groene binnenruimte.

In geval van verwezenlijking van deze bestemmingen, moet het dak van de gebouwen worden bedekt met een vergroende bekleding, om aldus het uitzicht en de woonkwaliteiten te verbeteren van de gebouwen gelegen rondom het huizenblok.

## 2.1.2.3. Zone bestemd voor hotelactiviteiten

### 2.1.2.3.a) Voorschriften bestemd voor de gebouwen waarvan de gevels op het plan worden aangegeven als te behouden en/of te restaureren.

De interne verbouwingen zijn toegelaten om het gebouw in regel te brengen met de voorschriften voor brandveiligheid, om de algemene veiligheid te verzekeren en omwille van stabiliteitsredenen.

Nadat deze eerste wijziging is aangebracht, kunnen binnenverbouwingen worden toegestaan overeenkomstig met de bestemmingen van het plan, voor zover het volume van de bouwwerken niet wordt verhoogd en het bouwprofiel niet overschrijdt zoals vastgelegd door onderhavig plan.

De binnenkoeren mogen worden veranderd en gebruikt voor de verticale circulaties en technische lokalen.

De daken mogen worden verhoogd en maximaal twee verdiepingen bevatten, voor zover dat deze verhoging niet zichtbaar is vanaf de openbare ruimte.

### 2.1.2.3.b) Voorschriften bestemd voor de gebouwen waarvan de gevels moeten herbouwd worden in een harmoniserende stijl.

De gebouwen mogen de ganse diepte van de zone innemen.

De maximale bouwprofielen zijn aangeduid op het plan.

Tussen de hoek van de Visverkopersstraat en het nr 20, Paul Devauxstraat moet echter een verbindingsprofiel worden voorzien, ten einde een vanaf de openbare ruimte te goed zichtbare wachtgevel te vermijden.

Het dak mag twee niveau's bevatten. De mansardedaken moeten harmoniseren met deze van hetzelfde type die aanwezig zijn in het huizenblok.

## 2.1.3. Hoogtegrens van de ruimten en de bouwlagen

Alle lokalen, met uitzondering van deze voor technische voorzieningen, parking of kelder, hebben een hoogte onder plafond van minimum 2,60m.

Voor de bouwlagen onder het dak bedraagt deze hoogte minimum 2,40m.

## 2.2. Bijzondere beschikkingen betreffende de gevels

### 2.2.1 a) Te behouden en/of te restaureren gevels

Voor de gebouwen, gevels, daken of beschermde monumenten, of deze die het voorwerp uitmaken van een procedure tot bescherming, zijn de reglementaire beschikkingen ter zake van toepassing

De gevels moeten behouden blijven en/of gerestaureerd worden. De aanleg van de gelijkvloerse verdiepingen is onderworpen aan de beschikkingen van art. 2.2.2.

De ramen zijn helder en niet weerkaatsend.

#### 2.2.1 b) De in een harmoniserende stijl te herbouwen gevels

De architecturale compositie van de gevels van deze gebouwen is gebaseerd op een spel van volle vlakken (muren) en openingen (ramen) in overeenstemming met de module van gesloten en open partijen. Ze is vooral gericht op een ontwerp van enerzijds verticale elementen en anderzijds een horizontale structuur, welke een onderscheid maakt tussen de sokkel, het lichaam en het bovenste deel van het gebouw en dit alles in harmonie met het stadsstramien.

De te gebruiken gevelmaterialen en het buitenschrijnwerk moeten in hun structuur en kleur gelijkaardig zijn met deze van de gevels die te behouden en/of te restaureren zijn.

#### 2.2.2 Beschikkingen voor de gelijkvloerse verdiepingen

De volgende beschikkingen voor de gelijkvloerse verdiepingen zijn van toepassing, behalve in de zone met bijzondere bestemming (art. 1.1.2) :

- geen enkele blinde gevel wordt aangenomen; minimum 30% opening ter hoogte van de gelijkvloerse verdieping;
- de lokalen op de gelijkvloerse verdieping zijn bewoonbaar;
- geen enkel lokaal voor archieven, opslag, bewaring van materiaal wordt langs de straatgevel geplaatst.

De aanleg van de handelsbenedenverdiepingen mag in geen geval het gebruik van de bovenliggende verdiepingen verhinderen. De toegang tot deze laatste moet vanaf de straat duidelijk afgetekend en gemakkelijk zijn.

Voor de zone bestemd voor huisvesting moet een lokaal met een oppervlakte van minstens 8 m<sup>2</sup> per gebouw voorbehouden worden voor het plaatsen en beschermen tegen diefstal van kinderwagens, fietsen, motorrijwielen, en bovendien een lokaal per gebouw voor de voorlopige opberging van vuilnisbakken.

Er kan van deze regel afgeweken worden voor zover een vervangingsoplossing beantwoordt aan dezelfde doelstelling.

De winkelramen, hun omkaderingen en de bekledingen van de gelijkvloerse verdieping (en van de eventuele mezzanines) moeten rekening houden met het ritme van de traveeën (of bij gebrek hieraan, met de vensteropeningen) en met de materialen van het geheel van de gevel van het gebouw, teneinde een architecturale samenhang te vrijwaren met de gevels in de onmiddellijke omgeving.

De voor de uitvoering van de winkelramen toegelaten materialen, alsook voor hun omkadering en voor de bekleding van de handelsbenedenverdiepingen (en eventuele mezzanines) zijn dezelfde als deze voor het overige deel van de gevel of hiermee in harmonie.

#### 2.2.3 Achtergevels

De achtergevels van de gebouwen moeten op een algemene manier verzorgd zijn.

### ART. 3.- ZONE VOOR WEGEN

Deze zone laat aan de oppervlakte of in de ondergrond de aanleg toe voor openbaar en privaat vervoer en verplaatsing. Voor het gedeelte dat valt onder beschermde site zijn de reglementaire beschikkingen van toepassing.

De eventuele aanleg van de zone voor wegen moet aldus geschieden dat de gemakkelijke en veilige verplaatsing van voetgangers en fietsers verzekerd blijft, met aanleg van stalplaatsen voor

tweewielers en voornamelijk zorgdragend voor het landschapskarakter, om aldus de indruk te wekken van een continuïteit van de beplantingen  
Het monument met fontein, gelegen aan het Beursplein, hoek Auguste Ortsstraat, moet behouden blijven.

### 3.1 Stedelijk meubilair

In geval van aanleg van wegen en andere openbare ruimten moet het stedelijk meubilair van goede kwaliteit zijn en in harmonie met de site.

### 3.2. Voetpaden

In geval van heraanleg of herstelling na de uitvoering van werken van de voetpaden moeten deze uitgevoerd worden in edele of natuurlijke materialen, op een harmonische wijze in overeenstemming met het omringend patrimonium en in een homogeen kader.

## **ART. 4.- ZIJGEVELS EN ZICHTBARE MANDELIGE MUREN**

Wanneer de blinde gevel de dakgoot overschrijdt mag de blinde muur worden doorbroken.  
In alle geval mogen de openingen niet meer dan 50 % bedragen van de oppervlakte van de blinde gevel.

De Stad Brussel kan eisen dat alle zichtbare zijgevels, teruggetrokken gevels en mandelige muren worden behandeld met gevelmaterialen.

## **ART. 5.- BEPERKENDE MAATREGELEN**

1. Zonder afbreuk te doen aan het feit dat de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, stedenbouwkundig attest, of tot verkavelingsvergunning in overeenstemming moet zijn met de geldende voorschriften betreffende het bouwen en de ruimtelijke ordening, kan het afleveren van de vergunning ondergeschikt gemaakt worden aan :
  - enerzijds, het naleven van esthetische voorwaarden die ondermeer betrekking hebben op de architecturale eenheid, het eerbiedigen van het architecturale ritme van de gevels, de vrijwaring van de perspectieven, de behandeling van de daken, alsmede op de aard van de materialen voor de voor- en achtergevels;
  - en, anderzijds, het naleven van voorwaarden in verband met de hygiëne en de rust van de omgeving, de stabiliteit van de constructies, alsmede deze betreffende de beveiliging tegen brand
2. Gelet op het archeologisch potentieel van dit huizenblok, voornamelijk voor de oudste periodes, zal de Dienst Monumenten en Landschappen verwittigd worden van iedere werkzaamheid die een effect heeft op de ondergrond. Deze dienst zal de archeologische opvolging verzekeren van de grondwerken, ten einde de aanwezigheid van archeologische lagen te onderzoeken en te kunnen overgaan tot de nodige inventarisatie en het nemen van stalen. In geval van een belangrijke archeologische ontdekking zullen de werken kunnen worden onderbroken op de reddende opgravingen kunnen toe te laten.