STAD BRUSSEL

"SAMARITANESSE - KANDELAARS"-WIJK

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG Nr 60-33

(2 bladen)

[redacted]

STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

RECHTSTOESTAND

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 1 juli 1993

Vu pour être annexé à l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 15 juillet 1993

Voor eensluidend afschrift
Certifié conforme
L'Architecte - Directeur f.f.
De Architect - De d.d. Directeur

F. GASPAR

Gezien - ne
27/01/83

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG
Nr 60-33 VAN DE "SAMARITANESSE-KANDELAARS"-WIJK

Art. 1 ALGEMEENHEDEN

1.1. Het onderhavig bijzonder plan van aanleg bestaat uit :
1. het blad nr 1 : plan van de bestaande toestand;
2. het blad nr 2 : plan van de inplantingen en de bouwprofielen;
de stedebouwkundige voorschriften, en
vergezeld van een onteigeningsplan nr 60-33A.

De maatregelen van aanleg die grafisch op de plannen uitgedrukt staan, worden aangevuld en gedetailleerd door de onderhavige voorschriften; zij omschrijven bovendien nauwkeurig de niet op de plannen weergegeven bepalingen welke niet vatbaar zijn voor grafische voorstelling.

1.2. De onderhavige voorschriften wijken niet af van de verschillende van kracht zijnde reglementen en onderrichtingen, behalve andersluidende hierna vermelde beschikking
Met uitzondering van de voorschriften van het onderhavige plan met betrekking tot de inplanting, het volume en de esthetiek van de gebouwen en afsluitingen, alsook deze betreffende koeren en tuinen, blijven de van kracht zijnde bouwverordeningen van toepassing.

1.3. Plaatsbepaling : het plan en de voorschriften vermelden de politienummers welke toebehoren aan de bebouwde percelen.
Ingeval er wijziging optreedt in deze nummering of in de percelen dient de op het plan aangeduide nummering alleen voor de interpretatie van de stedebouwkundige voorschriften.
De grafische voorstelling heeft voorrang op de geschreven voorschriften voor wat betreft de interpretatie van de stedebouwkundige voorschriften.

1.4. Het blad nr 1 geeft de feitelijke bestaande toestand weer op 01.05.1992.
De als leegstaand aangeduide gebouwen op blad nr 1 mogen de toegestane bestemming behouden De bestaande rechtstoestand is hernomen in bijlage bij middel van de lijst van bouwvergunningen en stedebouwkundige attesten nr 2, afgeleverd tussen 01.05.1990 en 01.05.1992.

Art. 2 BESTEMMING VAN DE GEBOUWEN

2.1. De gebouwen zijn bestemd voor sociale huisvesting of gelijkaardig, volgens het art. 49 van de wet op de huisvesting.
Gemeenschapsuitrustingen waarvan de aktiviteiten rechtstreeks verbonden zijn met het leven van de wijk, worden toegelaten over een maximale oppervlakte van 150 m2, voornamelijk op het gelijkvloers

2.2. Voor de gebouwen gelegen langsheen de Samaritanesse-, de Tempel- en de Kandelaarsstraat, zijn de commerciële aktiviteiten beperkt tot deze die bestaan op het ogenblik dat het plan van kracht wordt.

Deel uitgesloten van het Besluit van de Executieve.

2.3. Voor de percelen gelegen langsheen de Samaritanessestraat, tussen het nr 25 en de grens van het bijzonder plan van aanleg, gevormd door de mandelige muur van nr 17, zijn de gebouwen bestemd voor huisvesting, de bijhorende openbare en private uitrustingen en aanhorigheden, kleine ambachten, kantoren en parking.

2.4. Brandstofverdelingsstations zijn verboden. De installaties die toegelaten zijn en bestaan op het ogenblik dat het plan van kracht wordt, mogen behouden blijven.

2.5. Onder voorbehoud van de beschikkingen voor de percelen waarvan de bestemmingen bepaald zijn in paragraaf 2.3. is het inrichten van kantoren verboden. De inrichtingen van kantoren die toegelaten zijn en gelegen in de percelen met deze bestemming op het ogenblik dat het plan van kracht wordt, mogen behouden blijven.

Art. 3. ZONE VOOR HOOFDGEBOUWEN

3.1. Algemene bepalingen :

3.1.1. Het aantal bouwlagen per gebouw staat aangeduid op het plan. Voor de gebouwen waarvan de gevels te behouden of te restaureren zijn, heeft het aantal bouwlagen betrekking op de weg langsheen dewelke het hoofdgebouw staat ingeplant.

3.1.2. Het plan geeft de verplichte bouwlijnen op de rooilijn en de uiterste bouwlijnen van de gebouwen aan.
De afstanden tot de rooilijnen (in meter) worden steeds loodrecht op deze laatste gemeten.

3.1.3. Ingeval de zone voor hoofdgebouwen zich over een volledig perceel uitstrekt, moeten één of meerdere ruimten vrijgelaten worden vanaf de eerste verdieping, voldoende om de verlichting en de verluchting van de woonvertrekken te verzekeren.

3.1.4. Hoogte van de lokalen :
Onder voorbehoud van de beschikkingen van paragraaf 3.2.2., dienen al de lokalen, met uitzondering van deze gebruikt als parking of kelders, een vrije hoogte onder de zoldering te hebben van minimum 2,60 m en van minimum 2,40 m voor de lokalen gelegen onder het dak

3.1.5. De wettelijke van kracht zijnde bepalingen zijn van toepassing op de gebouwen, gevels en monumenten die het voorwerp zouden uitmaken van een klasseringsprocedure.

3.1.6. Beperkende maatregelen :

Onverminderd de noodzakelijke overeenstemming van de bouw- of verkavelingsaanvragen met de geldende voorschriften betreffende de bouwwerken en de ruimtelijke ordening, kan het afleveren van de bouwvergunning onderschikt worden gemaakt aan,
- enerzijds, het naleven van esthetische voorwaarden die onder meer betrekking hebben op de architecturale eenheid, het eerbiedigen van het architecturaal ritme van de gevels, het vrijwaren van de perspectieven, de behandeling van de daken, alsmede op de aard van de voor de voor- en achtergevels en voor de afsluitingen te gebruiken materialen, en

- anderzijds, het naleven van de voorwaarden in verband met de hygiëne en de rust van de omgeving, de stabiliteit van de bouwwerken, alsmede deze betreffende de brandbeveiliging.

3.2. Zone voor gebouwen waarvan de gevels moeten behouden of gerestaureerd worden (met rode rand op het plan).

3.2.1. De te behouden of te restaureren gevels zijn op het plan aangeduid. De gevels en daken van deze gebouwen moeten in hun huidige toestand behouden of gerestaureerd worden (wat betreft de architectuur en de materialen), steunend op de ter plaatse gevonden oorspronkelijke elementen of op archiefdokumenten en dit met eerbiediging van het straatbeeld
In geval van restauratiewerken, kan de gedeeltelijke afbraak en heropbouw toegelaten worden om technische redenen. Deze werken worden uitgevoerd volgens de hierboven bepaalde beschikkingen.
De architecturale behandeling van de gelijkvloerse verdiepingen voor handelsdoeleinden mag zo worden opgevat dat een goede uitbating mogelijk wordt gemaakt, doch met dien verstande dat er dient over gewaakt dat de aard van de gebruikte materialen en het algemeen karakter van de gevel geëerbiedigd blijven.

Zolders mogen tot woonruimten worden omgebouwd; hiervoor mogen openingen in de daken worden aangebracht voor de verlichting van deze lokalen, maar enkel op voorwaarde dat ze zich volkomen integreren met het oude karakter van het dak.

3.2.2. Het aantal bestaande bouwvlakken, aangeduid op het plan, wordt behouden. Verbeterings- en verbouwingswerken aan de binnenzijde zullen met alle respekt voor het historisch volume uitgevoerd worden.

3.2.3. De achtergevels dienen ofwel gerestaureerd, ofwel opgericht te worden in een bouwstijl met harmonische verhoudingen, zoals voorgeschreven onder paragraaf 3.4.

3.3 Zone voor gebouwen waarvan de gevels te behouden zijn of op te richten zijn volgens eenzelfde ritme (met gele rand op het plan).

3.3.1. De te behouden gevels of de gevels op te richten, volgens eenzelfde ritme zijn op het plan aangeduid.
Wanneer de gevels bewaard blijven, moeten ze samen met de daken in de bestaande toestand behouden of gerestaureerd worden in naleving van de bepalingen van paragraaf 3.2., ofwel aangepast worden ter gelegenheid van verbouwings- of verbeteringswerken van het of de gebouw(en) in functie van een rationele herverdeling van de bouwvloeren.
Veranderingswerken mogen worden uitgevoerd op voorwaarde dat de compositie en de oorspronkelijke gevelmaterialen bewaard blijven. Eventuele veranderingswerken aan de daken moeten in overeenstemming zijn met de bepalingen van paragraaf 3.4.3 a) en b).

De architecturale behandeling van de gelijkvloerse verdiepingen mag zo worden opgevat dat een goede uitbating mogelijk wordt gemaakt, doch dient er over gewaakt dat de aard van de gebruikte materialen en het algemeen karakter van de gevel geëerbiedigd blijven.

3.3.2. De totale heropbouw van een afzonderlijk gebouw of van een groep gebouwen kan toegelaten worden mits inachtname van de hierna vermelde voorwaarden. In dit geval moeten de gevels opgetrokken worden op dezelfde bouwlijn en volgens hetzelfde ritme als dit van de afgebroken gevel of groep van gevels, en dit met behoud van het eigen karakter van het stadsstramien, omschreven in paragraaf 3.4.1.

3.3.2.a) Het plan vermeldt het aantal te bouwen bouwvlakken. De hoogte onder de kroonlijst is deze voorgeschreven in paragraaf 3.4.2

3.3.2.b) De Stad kan evenwel de verplichting opleggen deze hoogte te wijzigen, wegens de algemene esthetiek van de straat of om perspektieven te vrijwaren en op voorwaarde dat deze hoogtewijziging niet meer bedraagt dan 1,50 m, en niet tot gevolg heeft dat een bouwvlak wordt toegevoegd of weggelaten onder de kroonlijsthoogte.

3.3.3. <u>Daken van de nieuwe gebouwen</u>

De bepalingen van artikel 3.4.3.a) en b) zijn van toepassing.

3.3.4. <u>Materialen voor de nieuwe gebouwen</u>

De bepalingen van artikel 3.4.4. zijn van toepassing.

3.4 <u>Zone voor gebouwen waarvan de gevels op te richten zijn in een bouwstijl met harmonische verhoudingen</u> (met paarse rand op het plan).

3.4.1. De architecturale compostie van de voor- en achtergevels van de gebouwen, aangeduid met paarse rand op het plan, steunt op een spel van gesloten (muren) en open (vensters) vlakken, in verhouding tot de modulus der open en gesloten vlakken van de oude gevels; deze compositie is hoofdzakelijk gericht op een vertikale conceptie van de elementen, die het stadsstramien eerbiedigt.
In het geval dat de oude perceelsgewijze indeling is bewaard gebleven, zal de heropbouw op meerdere percelen slechts kunnen overwogen worden, indien de architectuur van de gevel het oude stadsstramien respekteert, gevormd door het naast elkaar plaatsen van gebouwen met smalle gevels die typisch zijn voor de wijk
Daar waar de oude perceelsgewijze indeling is verdwenen, moet de gevelarchitectuur van de nieuwe gebouwen zo worden opgevat dat het oude stadsstramien wordt herschapen.
Andere overkragende constructies dan loggia's en overstekende terrassen zijn verboden in de voorgevels.
De uiterste achterbouwlijn aangeduid op het plan, omvat alle uitstekende contructies.
Het vensterglas zal minstens 0,10 m in achteruitbouw op het vlak van de voorgevel dienen aangebracht te worden.

3.4.2. Het plan geeft het aantal bouwvlakken aan, onder de kroonlijst, van de nieuwe gebouwen en dit vanaf het grondpeil genomen aan de voet en in de as van de gevel.

De maximumhoogten onder de kroonlijst zijn de volgende :
voor de gebouwen met 3 bouwvlakken : 10,80 m
voor de gebouwen met 4 bouwvlakken : 13,00 m.

Wanneer de kelders natuurlijk verlicht worden aan de voet van de gevel, mag de vloer van de gelijkvloerse verdieping zich bevinden maximum 1,00 m boven het trottoirpeil.
De maximumhoogten onder de kroonlijst hierboven bepaald, omvatten de eventuele verhoging van de vloer van de gelijkvloerse verdieping in geval van natuurlijk verlichte kelders.

3.4.3. Daken :

Het plan vermeldt buiten het aantal bouwvlakken ook de dakvorm : schuine daken en mansardedaken

3.4.3.a) Schuine daken :

De hellingsgraad van de daken is begrepen tussen 35° en 50°; de maximale hoogte van de nok boven het peil van de kroonlijst bedraagt 7 m
Ingeval de diepte van het gebouw zodanig is dat het dak het gehele gebouw niet kan bedekken, mag het overblijvende deel van het gebouw aan de achterzijde afgedekt worden met een plat dak naar het binnenhuizenblok toe.

Indien het gaat om puntgevels, zullen de maximale hoogten zoals hierboven aangegeven, deze zijn genomen aan de voet van de dakhellingen; in dit dak mag een bewoonbaar bouwvlak ingericht worden
Dakvensters zijn toegelaten voor zover hun totale lengte niet meer bedraagt dan de helft van de gevelbreedte. De maximumbreedte van het dakraam bedraagt 1,20 m. Ook mogen er in de daken beglaasde dakramen (maximumbreedte 1,20 m) ingebouwd worden, die in hetzelfde vlak van de dakbedekking liggen.
Terrassen mogen ingericht worden in het profiel van het dak op het peil van de bewoonbare zolders.
Geen enkele bouw mag zichtbaar zijn, uitgezonderd de schoorsteenkappen.
De dorpel van het terras of van de dakvensters mag eventueel aangebracht worden op 1,20 m maximum onder de kroonlijst, zonder dat deze schikking evenwel het verwezenlijken van een bijkomend bouwvlak onder de kroonlijst tot gevolg zou hebben.

3.4.3 b) Mansardedaken :
Het plan legt de bouw op van een mansardedak voor het gebouw gelegen nr 27, Samaritanessestraat en het op te richten gebouw tussen het nr 25, Samaritanessestraat en de grens van het bijzonder plan van aanleg.

3.4.4. Materialen :

3.4.4.a) De te gebruiken materialen voor de voor- en achtergevels zijn de baksteen en/of het beton van witte kleur of licht okerkleurig en de traditionele kalkmortelbepleistering of wit geschilderd cement. De stenen zijn van dezelfde kleur en formaat als deze van de oude gevels.

De materialen van de gevel of gevels dienen gekozen te worden in functie van de naastgelegen gevels, indien deze te behouden of te restaureren zijn, en dienen in harmonie te zijn met deze laatste.
De vensterramen moeten uit natuurlijk of geschilderd hout bestaan of uit geschilderd metaal. De aard en de kleur van de ramen dienen gekozen te worden in functie van de gebruikte materialen voor de gevel en moeten harmoniseren met deze laatste.
Het glas moet van lichte kleur zijn.

3.4.4.b) Daken :
De hellende daken en mansardedaken worden afgedekt met natuurlijke of kunstleien (klein formaat, identiek aan dit van de natuurlijke leien) of zwarte of rode holle pannen.
De gebruikte materialen voor het afdekken van de overblijvende delen, beschreven onder paragraaf 3.4.3.a) hierboven, moeten grijs van kleur zijn, eventueel bedekt met grint en met inachtname van de nodige beschikkingen voor de verlichting in functie van het gebruik van de lokalen.

Art. 4. ZONE VOOR KOEREN EN TUINEN

In deze zone mogen geen bovengrondse constructies opgericht worden en ze is uitsluitend voorbehouden voor ontspanning; ze moet beplant worden op minstens 50 % van haar oppervlakte. De bestaande bomen moeten behouden blijven.

Art 5. ZONE VOOR KOEREN EN TUINEN MET BEPERKTE CONSTRUCTIE VAN BIJGEBOUWEN.

5.1. In deze zone is de constructie van bijgebouwen met plat dak en/of hellend dak toegelaten, hetzij met maximum 2 bouwvlakken op maximum 50 % van de oppervlakte, hetzij met 1 bouwvlak op maximum 75 % van de oppervlakte, op voorwaarde evenwel dat minstens 50 % van de resterende oppervlakte wordt beplant.
De maximale hoogten zijn 6,50 m en 4,00 m, alles inbegrepen in geval van gebouwen met plat dak en 6,00 m en 3,50 m onder de kroonlijst in geval van gebouwen met hellend dak; de maximale hoogte van de daken, gemeten vanaf de bouwlaag onder de kroonlijst en de nok bedraagt 3,50 m.
In dit laatste geval zijn de beschikkingen van artikel 3.4.3.a) van toepassing.
Wat betreft de zone die overeenstemt met de Ronsmanswijk, wordt het percentage van de bebouwbare oppervlakte gebracht op 55 % voor de gebouwen met 2 bouwlagen, en vermeerderd met 15 % voor de gebouwen met één enkele bouwlaag De hoogten onder de kroonlijst zijn respectievelijk teruggebracht op 5,20 m, en op 2,50 m in geval van hellend dak. De uiterste hoogten van de gebouwen met plat dak worden respectievelijk teruggebracht op 6,00 m en 3,00 m.

5.2. De beschikkingen betreffende de materialen en de architectuur van de eventuele gevels van deze bijgebouwen, zijn beschreven in artikel 3.4.
De gebruikte materialen voor de afdekking van de bijgebouwen met plat dak of met hellend dak, zijn deze vermeld in paragraaf 3.4.4.b) hierboven.

Ondergrondse contructies zijn toegelaten voor de totale bebouwde zone Voor de niet bebouwde gedeelten zijn de beschikkingen van artikel 4 van toepassing.

Art. 6. AFSLUITINGEN

Enkel volgende soorten afsluitingen worden toegelaten tussen niet bebouwde zones :

- muren in metselwerk met eventueel decoratieve elementen De totale hoogte is begrepen tussen 1,80 m en 2,20 m;
- donkergroen geplastifieerd rasterwerk (maximum 1,80 m hoog) eventueel met een levende haag en een muurtje van maximum 0,30 m hoog.

Art. 7. GARAGES EN PARKINGS

Er kan worden afgeweken van de verplichting standplaatsen voor voertuigen aan te leggen op de eigendommen in de mate dat de bestemming, de bestaande installatie en de voorwaarden van de aanleg ter plaatse de afwijking noodzakelijk maken.

Art. 8. UITHANGBORDEN - PUBLICITEIT

Behalve de uithangborden en publiciteitsmiddelen van handelszaken, is het uitdrukkelijk verboden reclame of elke andere publiciteit aan te brengen op gebouwen, afsluitingen of op enig andere wijze in de zone voor openbare groene ruimte, in de zone voor koeren en tuinen of in elke andere zone zichtbaar vanaf de openbare weg of vanaf de openbare groene ruimte.
Tevens zijn die reclame en deze publiciteit verboden welke storend zouden zijn voor het residentieel karakter van de wijk.
Openbare aankondigingen maken hierop een uitzondering.
Uithangborden, opschriften, beschilderingen en versieringen met commercieel karakter zijn toegelaten op de gelijkvloerse verdieping van de gevels.
Langsheen de Hoogstraat kunnen uithangborden worden toegelaten ter hoogte van de eerste verdieping, op voorwaarde dat ze loodrecht op de gevel worden geplaatst, hun hoogte maximum 2 m bedraagt en ze niet méér dan 0,60 m uitsteken.
Alle uithangborden moeten een verantwoord esthetisch uitzicht hebben, in perfekte harmonie met de omgeving en in het bijzonder met het karakter van de gevel en de naburige gevels.
Voor de gebouwen waarvan de gevels te behouden of te restaureren zijn, kan de Stad, met uitsluiting van alle andere, uithangborden met indirekte verlichting of uithangborden met een historische karakter opleggen.
Uithangborden op de daken zijn verboden.

Art. 9. VERBOUWINGS- EN VERBETERINGSWERKEN

Verbouwings- en verbeteringswerken kunnen toegelaten worden voor de bestaande hoofdgebouwen en de bijgebouwen waarvan het volume groter is dan dit door het plan toegelaten, in zover het huidig volume niet wordt gewijzigd en de werken de goede aanleg niet in het gedrang brengen

Buiten de percelen bestemd voor onteigening, mogen de huisvestingsbestemmingen die niet conform zijn met het artikel 2.1. behouden blijven

VILLE DE BRUXELLES

STAD BRUSSEL

Plan particulier d'aménagement n° 60-33
Bijzonder plan van aanleg nr 60-33

Quartier "Samaritaine - Chandeliers"
"Samaritanesse - Kandelaars"-wijk

Situation de droit
Rechtstoestand

Annexées au cahier des prescriptions urbanistiques, 2 feuilles complétant le plan de situation existante, feuille n° 1.
2 bladen gevoegd bij stedebouwkundige voorschriften en ter vervollediging van het bestaande situatieplan, blad nr 1.

Abréviation / afkorting

Certificat d'Urbanisme n°2 = C.U.2
Stedebouwkundig Attest nr2 = S.A.2

N° de police Politie nummer	N° de dossier Dossier nr	Nature des travaux Aard der werken	Autorisation Toelating C.U. 2 S.A. 2	Autorisation Toelating Permis Vergunning
Rue Haute Hoogstraat				
88	36 H 90	Transformation (logement - équipements) Verbouwing (woning - uitrustingen)		16-04-1992
Rue des Minimes Miniemen-straat				
43	59 M 91	Transformation (commerce - logements) Verbouwing (handel - woningen)		13-03-1992
41	33 M 91	Transformation (ascenceur - sanitaires) Verbouwing (lift - sanitairs)		10-04-1992

Abréviation / afkorting

Certificat d'Urbanisme n°2 = C.U.2
Stedebouwkundig Attest nr2 = S.A.2

N° de police Politie nummer	N° de dossier Dossier nr	Nature des travaux Aard der werken	Autorisation Toelating C.U. 2 S.A. 2	Autorisation Toelating Permis Vergunning
Rue de la Samaritaine Samaritanes-straat				
36-42	7 S 91	Construction et/ou rénovation de logements Woningen bouwen en/of renoveren		20-11-1991
33-41	17 S 88	Construction et/ou rénovation de logements Woningen bouwen en/of renoveren		13-09-1991
Cité Ronsmans Ronsmanswijk				
-	19 S 91	Reconstruire la Cité et aménager les jardins De wijk heropbouwen en de tuinen aanleggen		15-07-1991