BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN

N^{r} 80-30

"BEEMDGRACHT"

Voor eensluidend afschrift
Certifié conforme
M.J. HEYVAERT
Conseiller adjoint - Adjunct Adviseur

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering
van 26.03.98

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale
du 26.03.98

BOEK OMVATTEND :

- HET ANALYSEVERSLAG OVER DE BESTAANDE RECHTSTOESTAND
- HET ANALYSEVERSLAG OVER DE BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND
- DE NAGESTREEFDE DOELSTELLINGEN
- DE GESCHREVEN VOORSCHRIFTEN
- HET EFFECTENVERSLAG

18.01.98

1) ANALYSEVERSLAG OVER DE BESTAANDE RECHTSTOESTAND

Het bijzonder bestemmingsplan (voorheen bijzonder plan van aanleg) nr 52-04/05/06 voor de wijk van het Oude Kasteel van de Markies van Asse, dateert van 31 januari 1961.
Het omvat een onteigeningsplan nr 52-04, een bestemmingsplan nr 52-05, tot wijziging van de rooilijnen, en een plan van aanleg nr 52-06, dat eveneens de beknopte stedenbouwkundige voorschriften omvat.

Het plan in zijn geheel streeft er naar om aan de site een residentiële bestemming te geven met uitzondering van een langsheen de Servandonistraat gelegen zone bestemd voor uitrustingen van algemeen belang en/of openbare diensten.
Deze zone werd aldus opgenomen door het gewestplan, goedgekeurd op 28.11.1979, de bestemming voor huisvesting werd hierdoor bevestigd voor het resterende deel van het plan.

Het Gewestelijk Ontwikkelingsplan van 03.03.1995 vermeldt de site in een perimeter voor bescherming van de huisvesting.
Het Besluit van de Executieve van 19.09.1991 heeft de herziening van het plan toegelaten met als motief dat de zone voor uitrustingen diende te worden herzien, dat sommige verkeersaders niet werden en niet zullen worden uitgevoerd, en dat een groot gedeelte van het huizenblok niet werd bebouwd, gelet op de bodemgesteldheid. Dit laatste punt betreft een huizenblok dat niet in onderhavig plan wordt opgenomen.

In zitting van 29.06.1995, heeft de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie de mening geuit dat het basisdossier niet afwijkt van de hogere plannen.

Voor het gedeelte langsheen de Beemdgrachtstraat werden verkavelingsvergunningen afgeleverd die gedeeltelijk gerealiseerd zijn.

Op basis van het onteigeningsplan zijn gedeeltelijke verwervingen verwezenlijkt. De belangrijkste, te weten, de verwervingen van gronden voor de herverkaveling tegenover de nieuwe straat (Verdun-Beemdgracht) werden niet uitgevoerd (percelen nrs 123d11 en 123 s19).

2) ANALYSEVERSLAG OVER DE BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

Enkele woningen werden opgericht als gevolg van de toekenning van verkavelingsvergunningen voor de Beemdgrachtstraat. Het gebouw gelegen nr 521 van de Verdunstraat werd teruggekocht door het OCMW met het oog op de verwezenlijking van woningen met een sociaal karakter binnen een zone die op het bijzonder bestemmingsplan en op het gewestplan voorbehouden wordt voor uitrustingen.

De schoolinstelling die nog steeds de site bezet, laat weten dat ze op deze plaats geen verdere uitbreiding wenst, noch op de haar toebehorende, niet voor de school bestemde, percelen in de Beemdgrachtstraat.
Bovendien heeft de Stad Brussel een groene ruimte aangelegd op het gedeelte van de weg die moet verwezenlijkt worden tussen de Verdun- en de Beemdgrachtstraat.
Het is wenselijk voor de uitrusting van de wijk deze groene ruimte te behouden en zelfs uit te breiden (zie voorstel in het schema van de bestemmingen).

De bestaande vloeroppervlakten beslaan :
- huisvesting : 5.400 m²
- uitrustingen : 3.900 m²
- groene ruimte : 1.900 m².

De verhouding V/T bedraagt $\frac{11.200m^2}{25.960m^2} = 0,43$.

3) NAGESTREEFDE DOELSTELLINGEN

- Begrenzen van de zone voor uitrustingen tot de huidige door een schoolinstelling bezette oppervlakten, en dit op diens eigen verzoek. Dit voorstel laat toe, enerzijds, de bestemming te regulariseren van het gebouw dat werd aangekocht door het OCMW, bestemd voor huisvesting en gelegen op het nr 521, Verdunstraat, en anderzijds, twee aan de school toebehorende gronden te verkavelen in de Beemdgrachtstraat.

- Toelaten van de realisatie van woningen volgens meer gepaste normen dan deze van het vorige plan dat elke constructie beperkte tot 8 m bouwdiepte, en dit alles met behoud van het huidig karakter van de gebouwen voor wat betreft het bouwprofiel.

- Rekening houden met de eigenheid van de bouwwerken langsheen de Verdunstraat die talrijke bijgebouwen hebben welke vaak in verband staan met het gebruik van de zeer uitgespreide percelen die benut worden als moestuin.

- Behouden en zelfs uitbreiden van de bestaande groene ruimte. Daarom zal een uitwisseling van percelen worden voorgesteld met het oog op de uitbreiding van deze groene ruimte.

- Schatting van de vooropgestelde vloeroppervlakten :
  - huisvesting 10.200 m²
  - uitrusting 5.900 m²
  - groene ruimte 2.220 m².

  Opmerking : voor wat de uitrusting betreft, laat het plan belangrijker bouwwerken toe dan de huidige en dit op een site die bovendien verminderd is in oppervlakte

De verhouding V/T bedraagt $\frac{18.320m^2}{25.960m^2} = 0,70$.

4) GESCHREVEN VOORSCHRIFTEN

ART. 1. ALGEMEENHEDEN

1.1. Het onderhavig bijzonder bestemmingsplan is samengesteld als volgt :

1. blad nr 1 : liggingsplan
2. blad nr 2 : plan van de bestaande rechtstoestand
3. blad nr 3 : plan van de feitelijke bestaande toestand
4. blad nr 4A : plan van de bestemmingszones
5. blad nr 4B : plan van de inplantingen en bouwprofielen
6. een boek omvattend het analyseverslag over de bestaande rechtstoestand, het analyseverslag over de bestaande feitelijke toestand, de nagestreefde doelstellingen, de geschreven voorschriften, het effectenverslag.

De onderhavige voorschriften vervolledigen en detailleren de maatregelen van aanleg die grafisch op de plannen zijn uitgedrukt; bovendien preciseren ze de niet grafisch op de plannen voor te stellen intenties

1.2. Onderhavige voorschriften wijken niet af van de geldende reglementen en diverse instructies, behalve hierna anders vermeld.
Met uitzondering van de voorschriften van onderhavig plan met betrekking tot de inplanting, het volume en de esthetiek van de constructies en de afsluitingen, alsook deze betreffende de koeren en tuinen, zijn de bouwvoorschriften van toepassing.

1.3 HERKENNING : het plan 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.

1.4. Onderhavige voorschriften betreffen het bijzonder bestemmingsplan nr 80-30, genaamd "Beemdgracht", dat overeenstemt met het huizenblok begrensd door de Twyeninck-, de Verdun-, de Servandoni- en de Beemdgrachtstraat.

1.5. De voorschriften zijn overal van toepassing.

ART. 2. . BESTEMMING VAN DE GEBOUWEN

2.1. Gebouwen met monofunctionele bestemming

2.1.1. *Gebouw bestemd voor huisvesting (woningen)*

Alle gebouwen gelegen binnen deze zone worden bestemd voor huisvesting, te weten, voorranggevend aan een-- of meergezinswoningen, met nadrukkelijke uitsluiting van hotels, herbergen, motels, pensions, appart-hotels.
Handelszaken, kleine werkplaatsen, ambachtelijke activiteiten en kleine uitrustingen van algemeen belang of openbare diensten mogen er gevestigd worden voor zover het geheel van deze functies beperkt blijft tot de benedenverdiepingen van de gebouwen en de oppervlakte van 100 m² niet overschrijdt.
Een afzonderlijke toegang tot de woningen moet gevrijwaard blijven of aangelegd worden.

2.1.2. *Gebouwen bestemd voor uitrustingen van gemeenschappelijk belang*

De gebouwen gelegen binnen deze zone worden bestemd voor uitrustingen van gemeenschappelijk belang, voor schooluitrustingen samen met hun aanhorigheden en bijbehorende installaties, en voor socio-culturele activiteiten.

ART. 3. . ZONE VOOR HOOFDGEBOUWEN

3.1. Algemene beschikkingen

3.1.1. *Rooilijn*

De constructies ter hoogte van het gelijkvloers moeten worden opgericht hetzij op de rooilijn, hetzij op de verplichte bouwlijn. De achteruitbouwzone is op het plan aangeduid.

3.1.2. *Uiterste grens van de bouwwerken*

Het plan duidt de uiterste grens van de gebouwen aan. De afstanden, in meters uitgedrukt, ten opzichte van de rooilijnen of de bouwlijnen, worden steeds loodrecht op deze laatste genomen. Deze grens omvat alle uitsprongen met uitzondering van eventuele veiligheidsdispositieven die beperkt blijven tot een uitsprong van 0,90 m, overeenkomstig de beschikkingen van het Burgerlijk Wetboek.

3.1.3. *Zone in te lijven in de zone voor hoofdgebouwen in geval van perceelsgewijze hergroepering*

Het plan duidt een zone aan die eventueel kan worden ingelijfd in de zone voor hoofdgebouwen in geval van perceelsgewijze hergroepering.
In geval van hergroepering wordt deze zone onderworpen aan dezelfde voorschriften als deze geldend voor de aangrenzende hoofdgebouwen
In geval er zich geen hergroepering voordoet, wordt deze zone onderworpen aan de voorschriften betreffende de zones voor koeren en tuinen.

3.1.4. *Hoogtegrens van de ruimten en de bouwlagen*

De hoogte van een ruimte is de hoogte onder plafond die reëel kan ingenomen worden, te weten, de hoogte van deze ruimte gemeten vanaf de vloer tot aan de eerst tegengekomen oppervlakte (plafond).
Alle lokalen, met uitzondering van deze voor technische voorzieningen, parking of kelder, hebben een hoogte onder plafond van ten minste 2,60 m
Voor de gelijkvloerse verdiepingen, bedraagt de hoogte onder plafond minstens 2,80 m en voor de bouwlagen onder dak minstens 2,40 m. De hoogte van een bouwlaag is de hoogte gemeten vanaf haar bodem tot aan de bodem van de aangrenzende bovenliggende ruimte, te weten, de hoogte van vloer tot vloer. Per definitie stemt een bouwlaag overeen met een bouwlaaghoogte beperkt tussen minstens 2,40 m en ten hoogste 4,40 m.
Elke vrije ruimte waarvan de hoogte meer bedraagt dan 4,20 m geldt als 2 bouwlagen en, per hoogteschijft van 2,20 m, geldt een bijkomende bouwlaag.

3.1.5. *Bouwprofielen onder dak*

Het aantal bouwlagen is het grootste aantal horizontale oppervlakten, of daarmee assimileerbare, snijdend met iedere verticale doorsnede binnen het gebouw.
De bouwprofielen zijn aangeduid op blad nr 4B. Het aantal bouwlagen wordt berekend vanaf en met inbegrip van het niveau van de laagstgelegen benedenverdieping tot aan de niveaus van het dak, zonder inbegrip van deze laatste.
Het peil van de benedenverdieping mag worden verhoogd met 0,60 m ten opzichte van het gemiddeld peil van het voetpad (rekenkundig gemiddelde van de 2 uiterste niveaus van het perceel langsheen het voetpad van de hoofdgevel).
Er kan worden afgeweken van de door het plan opgelegde bouwprofielen in de mate dat dit noodzakelijk blijft voor de realisatie van passende en harmonieuze architecturale overgangen met de aangrenzende bestaande gebouwen.

3.1.6. *Beschikkingen voor de benedenverdiepingen*

Bijkomend bij de andere vermelde voorschriften zijn de volgende met betrekking tot de benedenverdiepingen van toepassing :
- geen enkele blinde gevel wordt aanvaardt;
- de lokalen op de benedenverdiepingen moeten bewoonbaar zijn;
- geen enkel lokaal bestemd voor archieven, stockering, opslag van materiaal mag langsheen de straatkant gelegen zijn.

De aanleg van commerciële benedenverdiepingen mag in geen enkel geval de bezetting van de bovenliggende verdiepingen verhinderen.
De toegangen vanaf de straat tot deze verdiepingen moet afgescheiden en gemakkelijk zijn.

De uitstalramen, hun omkadering en de gevelbekleding van de benedenverdieping moeten rekening houden met het ritme van de traveëen (of bij ontstentenis hiervan met de vensteropeningen) en met de materialen die voor het geheel van de gevel werden gebruikt, ten einde de architecturale coherentie te verzekeren.

De materialen toegelaten voor de verwezenlijking van de uitstalramen, hun omlijstingen en de bekleding van de handelsbenedenverdiepingen zijn dezelfde als deze van de rest van de gevel of in harmonie er mee. De bedoeling is een esthetische homogeneïteit te bekomen voor het gebouw.

3.1.7. *Daken*

Bijkomend bij het aantal bouwlagen van de gebouwen, vermeld het blad nr 4B de vorm van de daken.
Met uitzondering van de schoorsteenschachten, moeten eventuele technische installaties geïntegreerd worden in de profielen van de daken.
De daken voor dewelke het plan een Mansardedak aangeeft, mogen hetzij zadeldak zijn, hetzij samengesteld zijn uit hellende vlakken en platte gedeelten.
In dit laatste geval, moeten de hellende vlakken vanaf de straat waarneembaar zijn en aan het geheel het karakter geven van een Mansardedak. In geval van zadeldak, is de hellingshoek van de schuine vlakken begrepen tussen 35° en 50° ten opzichte van het horizontale vlak.
Dakkapellen zijn toegestaan voor zover de totale lengte ervan niet groter is dan de helft van de gevelbreedte. De maximale breedte van de dakkapel bedraagt 1,20 m.

Bovendien mogen raamopeningen aangebracht worden in het dak (maximale breedte 1,20 m) en dit in hetzelfde vlak als dat van de dakbedekking.
Ingeval de bouwdiepte van het gebouw van die aard is dat het dak er niet het volledige gedeelte ervan overdekt, mag een plat dak worden aangebracht over het middelste gedeelte van het gebouw of over het naar het binnenhuizenblok gerichte overblijvende deel.
De kroonlijst mag zich maximaal 1,00 m boven de laatste toegelaten bouwlaag van het gebouw bevinden. De ruimte onder het dak mag slechts twee bouwlagen omvatten. De buitenste oppervlakten gelegen boven de kroonlijst moeten worden behandeld als dak.

3.1.8. *Uithangborden*

Alle uithangborden en andere publiciteitsmiddelen van de handelsruimten dienen een esthetisch uitzicht te vertonen in perfecte harmonie met hun omgeving, en in het bijzonder met het karakter van de gevel en van de aanpalende gevels.

3.2. Bijzondere beschikkingen betreffende de gevels

Alle gevels begrepen in onderhavig bijzonder bestemmingsplan moeten in een met de andere gebouwen harmoniserende stijl worden opgetrokken.
Voor elke gebouwengroep moeten de vanaf de openbare weg zichtbare gevels onderling een coherentie vertonen in materialen en compositie. Geen enkele blinde gevel wordt toegelaten.
De voor de gevels te gebruiken materialen zijn, de baksteen, harde natuur- of kunststenen, ceramiek.
Worden eveneens aanvaard : staal, kopen, messing, metalen gevelelementen, voorzetramen, hout en elementen uit architectonisch beton of elk ander materiaal dat goede esthetische kenmerken vertoont. In geval van architectonisch beton wordt de herhaling van één enkel element in de gevel verboden.

De daken van de gebouwen moeten bestaan uit natuurlijke of kunstmaterialen waarvan kwaliteit en voorkomen kunnen samengaan met de door de onderhavige voorschriften vereiste esthetiek.

ART. 4. ZONE VOOR KOEREN EN TUINEN

Deze zone zijn bedoeld voor de aanleg van siertuinen, koeren of moesttuinen. De hoogstammige bomen moeten behouden blijven.

ART. 5. ZONE VOOR KOEREN EN TUINEN MET BEPERKTE AANBOUW VAN BIJGEBOUWEN

De oprichting van bijgebouwen met platte daken wordt toegelaten over maximaal 50 % van de oppervlakte van het betrokken perceel.
De bekleding van de gevels van deze bijgebouwen is dezelfde als deze van de hoofdgebouwen. Het aantal bouwlagen van deze bijgebouwen wordt beperkt tot één.
De niet bebouwde oppervlakte wordt onderworpen aan de beschikkingen van het artikel 4.

ART. 6. ZONE VOOR GROENE RUIMTE

Deze zone wordt uitgevoerd als groengebied. Enkel voetgangerswegen mogen er worden aangelegd, zonder verbinding voor voertuigen vanaf de openbare weg, met uitzondering voor de hulpdiensten en de brandweer. Asfaltbekledingen worden verboden.
In deze zones worden installaties voor openluchtsporten toegelaten.

ART. 7. ZONE VOOR WEGEN

Deze zone is bestemd voor zowel wagens, voetgangers en fietsers, alsook voor het openbaar vervoer. De aangewende materialen zijn in harmonie met de omgeving.
In deze zone zijn inbegrepen : de voetpaden, de openbare parkeerzones, de rijweg, de beplantingen en verlichtingspalen met inbegrip van hun infrastructuur, alsook het stadsmeubilair, de kiosken, de standbeelden, de watervlakken en alle andere stedelijke verfraaiingselementen.

De herinrichtingen van de wegen dienen zo te gebeuren dat een goede circulatie van het voetgangers- en fietsersverkeer gegarandeerd kan worden door ondermeer parkeerplaatsen voor fietsen te voorzien en een bijzondere zorg te besteden aan het landschappelijk karakter.

ART. 8. ACHTERUITBOUWZONE

De achteruitbouwzone is de ruimte tussen het openbaar domein en de bouwgrens.
Deze zone is verplicht voor de door het plan op duidelijke wijze aangegeven gebouwen.
Deze zone wordt voorbehouden voor beplantingen en voor de aanleg van toegangswegen tot de gebouwen.
De gevels langs de achteruitbouwzone worden behandeld als hoofdgevels.
De materialen die voor de aanleg van deze zones dienen gebruikt te worden moeten perfect samengaan met de voor de constructies gebruikte materialen.
Indien nodig kan de Stad een materiaaltype opleggen om aldus bij te dragen tot de eenheid van het geheel van de zone.

ART. 9. AFSLUITINGEN

De eventuele afsluitingen tussen de eigendommen mogen enkel bestaan uit aangeplante levende hagen waarvan de hoogte niet méér mag bedragen dan 1,80 m boven het grondpeil.
De basis van deze afsluitingshaag mag tevens worden versierd met een op paaltjes bevestigd metalen rasterwerk (groene kleur).

ART. 10. ZIJGEVELS EN ZICHTBARE MANDELIGE MUREN

De Stad kan eisen dat elke zijdelingse gevel, wachtgevel en zichtbare mandelige muur met gevelmaterialen behandeld wordt.

ART. 11. GARAGES EN PARKINGS

De gebouwen moeten voorzien worden van een parkeerplaats per woning
Er kan afgeweken worden van de reglementering betreffende de aanleg van parkeerplaatsen voor voertuigen op de eigendommen, in de mate dat de aanlegvoorwaarden van de plaats er toe verplichten hiervan af te zien.

ART. 12. BEPERKENDE MAATREGELEN

Zonder afbreuk te doen aan het feit dat de stedenbouwkundige vergunningen, de stedenbouwkundige attesten of verkavelingsvergunningen in overeenstemming moeten zijn met de geldende voorschriften betreffende het bouwen ende ruimtelijke ordening, kan de Stad het afleveren van de vergunning ondergeschikt maken 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 te gebruiken materialen voor de voor- en achtergevels en voor de afsluitingen;

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.

5) EFFECTENVERSLAG

1°/ Beschrijving van de elementen en van het geografisch gebied waarvoor de geplande aanleg gevolgen kan hebben.
Gelet op de beperkte perimeter van het plan en diens voornaamste doelstellingen, te weten, de beperking van een zone voor uitrustingen, de bevestiging van de residentiële bestemming, alsook het behoud of de uitbreiding van de bestaande groene ruimte, beperkt de geografische zone die door het ontwerp getroffen wordt, zich tot de perimeter van het plan dat zich uitstrekt tussen de recht tegenover elkaar liggende bouwlijnen.
De elementen worden bepaald en behandeld in punt 2.

2°/ Beoordeling van de voorspelbare effecten van de geplande aanleg in vergelijking met de bestaande toestand :

a) *Gezondheid van de bevolking*
Gunstig effect, gelet op het behoud van een groene ruimte en van het residentieel karakter van de wijk.

b) *Faune en flora*
Gunstig effect, gelet op de bescherming van de groene ruimten en de bestaande gewassen.
De eventuele nieuwe bouwwerken bevinden zich langsheen de straat en hebben slechts een beperkt effect op de binnenhuizenblokken.

c) *De bodem*
Zie punten a) en b).

d) *Het grondwater*
Zie punten a) en b).

e) *Het oppervlaktewater*
Zie punten a) en b).

f) *De lucht*
Zie punten a) en b).

g) *Lawaaihinder*
Geen enkel effect.

h) *De aanleg van het grondgebied en de stedebouw*
Gunstig effect, gelet op de mogelijke opbouw van bijkomende woongelegenheden, en het behoud van de bestaande schooluitrusting alsook van het, op de bedding van de vroegere weg aangelegd park.

i) *Sociaal economisch domein*
Geen ongunstig effect, gelet op de mogelijkheid tot oprichting van kleine handelszaken en beperkte werkplaatsen.

j) *Mobiliteit*
Geen gevoelige verandering en zelfs vermindering van het verkeer gelet op de afschaffing van een voormalige weg.

3°/ Beschrijving van de geplande maatregelen om de negatieve effecten van de geplande aanleg te vermijden, weg te werken of af te remmen.
Gelet op de afwezigheid van negatieve effecten (zie punt 2), wordt dit punt bijkomstig.

4°/ Vergelijking met vervangingsoplossingen :
Idem, omwille van dezelfde redenen.

5°/ Niet technische samenvatting :
Zonder belang, daar onderhavig rapport reeds op zich beantwoordt aan de doelstellingen van een niet technische samenvatting.