BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN

N^{r} 80-41

"ORTS - DEVAUX"

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 09.03.98

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 09.03.98

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.

Vu - OK
26.6.98

1. ANALYSEVERSLAG OVER DE BESTAANDE RECHTSTOESTAND

Het bijzonder bestemmingsplan "Orts-Devaux" betreft het huizenblok begrensd door de Auguste Orts-, de Visverkopers- en de Paul Devauxstraat, evenals het Beursplein.

Op het Gewestelijk Ontwikkelingsplan van 3 maart 1995 wordt dit huizenblok begrepen binnen een perimeter voor verhoogde bescherming van de huisvesting, binnen een perimeter van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing, binnen een ruimte voor prioritaire economische interventie en binnen een ruimte voor prioritaire ingroening; de wegen die er omheen liggen zijn structurerende ruimten, alle prioritair, met uitzondering van de Visverkopersstraat

Op het Gewestplan van 28 november 1979 wordt het huizenblok opgenomen in een gemengd woon- en bedrijfsgebied en binnen een gebied van culturele, historische en/of esthetische waarde; aan de oostkant ligt het langsheen een metrolijn en aan de zuidkant langsheen een complementaire oppervlaktelijn.

De rooilijnen rondom het huizenblok werden vastgelegd bij K.B. van 5 september 1877.

Voor wat betreft de bescherming, ligt het huizenblok naast de beschermde site van de Beurs (K.B. van 19.11.1986) en is het gelegen in de onmiddellijke nabijheid van het beschermde Beursgebouw (K.B. van 19.11.1986)

☐ Deel uitgesloten van het Besluit van de Regering

2. ANALYSEVERSLAG OVER DE BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

Het huizenblok kan in drie duidelijk afgetekende delen worden verdeeld :

1. Het oostelijk deel wordt hoofdzakelijk ingenomen door de gebouwen van het voormalige Hotel "CENTRAAL"; enkele gedeelten van de gebouwen met verschillende kadastrale percelen zijn voor handel bestemd. Al deze gebouwen staan leeg, met uitzondering van het naar de twee aangrenzende straten doorlopende handelsgelijkvloers tegenover het Beursplein.

2 Het centrale gedeelte van het binnenhuizenblok wordt ingenomen door de zaal en de bijgebouwen van de vroegere bioscoop "AMBASSADOR" met ingang langsheen de Auguste Ortstraat en nooduitgang aan de Paul Devauxstraat De gebouwen staan leeg.

3 Het westelijk deel was bestemd voor huisvesting met handelsbenedenverdiepingen. De gebouwen staan leeg, met uitzondering van een handelszaak op het nr 8 aan de Visverkopersstraat, van een café-restaurant op de nrs 22-24 aan de Visverkopersstraat hoek Auguste Ortsstraat, alsook van enkele woonruimten op de verdiepingen van dit laatste perceel

De stedenbouwkundige druk op dit huizenblok in zeer groot. Het gaat hier om een typisch architecturaal geheel uit de XIXe eeuw, met overheersend neoklassieke eclectische stijl.

Een eenvoudige oogopslag op het blad nr 3 plan van de bestaande feitelijke toestand, laat het grootste gebrek van het huizenblok duidelijk uitkomen : de quasi totale afwezigheid van niet bebouwde ruimte (3 koertjes).

De bestaande vloeroppervlakten worden als volgt verdeeld (de oppervlakte van het huizenblok binnen de rooilijnen bedraagt 3.140 m²)

- huisvesting : 5.300 m²
- hotel : 7 352 m²
- handel : 2.790 m²
- uitrusting : 857 m²

hetzij, in totaal, 16 299 m² waarvan de verhouding V/T = 5,2

3. NAGESTREEFDE DOELSTELLINGEN

Er wordt aan herinnerd dat het Comité ter Verdediging van de Bewoners van Brussel-Centrum op 10 mei 1994 een aanvraag ingediend heeft om een bijzonder bestemmingsplan op te maken voor het huizenblok waarvan sprake
De hierbij voorgestelde doelstellingen waren :

1. Inbreng van animatie op de gelijkvloerse verdiepingen,
2. Verdiepingen voorbehouden voor huisvesting,
3. Behoud van de spektakelzaal in het centrum van het huizenblok,
4. Verbanning of beperking van het hotel,
5. Verbod op kantoren.

Het onderhavig plan beantwoordt in grote trekken hieraan door te kiezen voor de beperking van het hotel en niet de verbanning ervan, gelet op de bestaande toestand en de economische overwegingen

Voor het binnenhuizenblok voorziet het plan de aanleg van parkings ten behoeve van de bewoners en de cliënten van de hoteluitbatingen, en waarvan de dakbedekking hetzij wordt aangelegd onder de vorm van een groene binnenruimte, hetzij wordt bestemd voor sociaal-culturele activiteiten, sportieve en/of vrijetijdsbestedingen, of bijhorende hotelactiviteiten, zoals congressen, conferenties, ontvangsten, seminaries, restaurants, ... , met de nadrukkelijke uitsluiting van zuivere handelsactiviteiten.

Naast de bestemmingsdoeleinden dienen eveneens de architecturale doelstellingen te worden vermeld (behoud en restauratie van de meeste gevels en daken, behoud van het bouwprofiel), alsook deze betreffende de wegen en de openbare ruimten (kwaliteitsaanleg, ...)

Rekening houdend met voormelde doelstellingen, vloeit hieruit voort dat de toekomstige oppervlakten voor de diverse bestemmingen, alsook de berekeningen van de verhoudingen V/T als volgt kunnen geschat worden :

- huisvesting : 4.000 m²
- hotel : 11.294 m²
- handel : 2.790 m²
- uitrusting : 1.343 m²

hetzij, in totaal, 19 427 m² met de verhouding V/T = 6,2.

4. 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, appart-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 inrichten 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 vertikale 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 vertikale 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 langsheen 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 m² 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 continuiteit 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 ondekking zullen de werken kunnen worden onderbroken op de reddende opgravingen kunnen toe te laten.

5. EFFECTENVERSLAG

1° Beschrijving van de elementen en van het geografisch gebied waarvoor de geplande aanleg gevolgen kan hebben.
Gelet op de geringe perimeter van het plan en diens voornaamste doelstellingen (zie punt 3 van onderhavig schrift) beperkt de geografische zone die door het ontwerp kan getroffen worden, 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*
Naast het behoud van het residentieel karakter van de wijk en de aandacht voor de openbare ruimten, voorziet het project infrastructuren bestemd voor niet vervuilende activiteiten gekoppeld aan de menselijke activiteit. Er valt geen enkel effect op de gezondheid van de mens te verwachten

b) *Faune en flora*
Het effect van het bijzonder bestemmingsplan op de fauna en flora kan alleen maar gunstig zijn in vergelijking met de bestaande situatie daar het huizenblok volledig bebouwd is. Het plan voorziet bovendien een groene overdekking in de zone met buitengewone bestemming (zie art. 2.1.2.2 van de geschreven voorschriften).

c) *De bodem*
Gelet op de bestaande toestand hoeft voor geen enkele negatieve invloed op de bodem worden gevreesd. Bovendien wordt het archeologisch potentieel beschermd door het art. 5.2. van de geschreven voorschriften.

d) *Het grondwater*
De aanleg van de parking en de zalen met sociaal-culturele bestemming in het midden van het huizenblok zou kunnen een effect hebben op het grondwater, meer bepaald in functie van de voorgestelde diepte. De effecten zullen slechts echt duidelijk worden bij de uitvoering van de werf.

e) *Het oppervlaktewater*
Gelet op de bestaande toestand hoeft voor geen enkele negatieve invloed te worden gevreesd.

f) *De lucht*
De aanleg van een groene ruimte of van een groene overdekking in het midden van het huizenblok zal een gunstige invloed hebben op de lucht. Het toekomend verkeer, gewijzigd door de bezetting van de momenteel lege oppervlakten zal toenemen en de uitstoot van CO_2 doen stijgen. Deze uitstoot en de uitstoot van gassen en dampen veroorzaakt door de productie van calorieën en frigorieën moet binnen de gebruikelijke waarden voor steden blijven. Na bezetting van de site zou men terugvallen op waarden die deze van voor de inname evenaren.

g) *Lawaaihinder*
Effecten op het geluidsmilieu kunnen veroorzaakt worden door de menselijke bezetting van bepaalde lokalen (conferentiezaal, ...) door mechanische installaties (HVAC, onderhoud van lokalen, binnenpleinen) en door het plaatselijk verkeer (motors). Deze effecten moeten binnen de gebruikelijke waarden voor steden blijven.

h) *De aanleg van het grondgebied en de stedenbouw*
Het ontwerp zal een gunstig effect hebben op dit vlak, gelet op het behoud en de ontwikkeling van woningen, de aanleg van een animatiegordel, het behoud van het merendeel van de gevels, de daken en de bouwprofielen, en gelet op de aandacht die aan de openbare ruimten wordt besteed. Het ontwerp draagt bij tot een verhoogde kwaliteit van de site en de effectenperimeter

5. EFFECTENVERSLAG

1° Beschrijving van de elementen en van het geografisch gebied waarvoor de geplande aanleg gevolgen kan hebben.
Gelet op de geringe perimeter van het plan en diens voornaamste doelstellingen (zie punt 3 van onderhavig schrift) beperkt de geografische zone die door het ontwerp kan getroffen worden, 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*
Naast het behoud van het residentieel karakter van de wijk en de aandacht voor de openbare ruimten, voorziet het project infrastructuren bestemd voor niet vervuilende activiteiten gekoppeld aan de menselijke activiteit. Er valt geen enkel effect op de gezondheid van de mens te verwachten.

b) *Faune en flora*
Het effect van het bijzonder bestemmingsplan op de fauna en flora kan alleen maar gunstig zijn in vergelijking met de bestaande situatie daar het huizenblok volledig bebouwd is. Het plan voorziet bovendien een groene ruimte of een groene overdekking in de zone met buitengewone bestemming (zie art. 2.1.2.2. van de geschreven voorschriften)

c) *De bodem*
Gelet op de bestaande toestand hoeft voor geen enkele negatieve invloed op de bodem worden gevreesd. Bovendien wordt het archeologisch potentieel beschermd door het art. 5.2. van de geschreven voorschriften.

d) *Het grondwater*
De aanleg van de parking en de zalen met sociaal-culturele bestemming in het midden van het huizenblok zou kunnen een effect hebben op het grondwater, meer bepaald in functie van de voorgestelde diepte. De effecten zullen slechts echt duidelijk worden bij de uitvoering van de werf.

e) *Het oppervlaktewater*
Gelet op de bestaande toestand hoeft voor geen enkele negatieve invloed te worden gevreesd.

f) *De lucht*
De aanleg van een groene ruimte of van een groene overdekking in het midden van het huizenblok zal een gunstige invloed hebben op de lucht. Het toekomend verkeer, gewijzigd door de bezetting van de momenteel lege oppervlakten zal toenemen en de uitstoot van CO2 doen stijgen. Deze uitstoot en de uitstoot van gassen en dampen veroorzaakt door de productie van calorieën en frigorieën moet binnen de gebruikelijke waarden voor steden blijven. Na bezetting van de site zou men terugvallen op waarden die deze van voor de inname evenaren.

g) *Lawaaihinder*
Effecten op het geluidsmilieu kunnen veroorzaakt worden door de menselijke bezetting van bepaalde lokalen (conferentiezaal, ...) door mechanische installaties (HVAC, onderhoud van lokalen, binnenpleinen) en door het plaatselijk verkeer (motors). Deze effecten moeten binnen de gebruikelijke waarden voor steden blijven.

h) *De aanleg van het grondgebied en de stedenbouw*
Het ontwerp zal een gunstig effect hebben op dit vlak, gelet op het behoud en de ontwikkeling van woningen, de aanleg van een animatiegordel, het behoud van het merendeel van de gevels, de daken en de bouwprofielen, en gelet op de aandacht die aan de openbare ruimten wordt besteed. Het ontwerp draagt bij tot een verhoogde kwaliteit van de site en de effectenperimeter.

i) *Sociaal economisch domein*
Het ontwerp zal zeer gunstige effecten hebben op dit vlak. Het zal toelaten een belangrijke stadskanker te laten verdwijnen en in het hart van een culturele en toeristische site, een onthaalimago te bieden dat een grote hoofdstad waardig is, toegankelijk voor de zakenman, de congresbezoeker en tevens de individuele en de groepstoerist.
Bovendien vormt de inplanting van een gemengdheid aan bestemmingen, zoals door het plan voorgesteld, een ideale drijfveer om deze vergane wijk, en door het sneeuwbaleffect een grotere perimeter, nieuw leven en animatie in te blazen.

j) *Mobiliteit*
Het aantal personen dat eventueel op deze site zal wonen en werken zal een invloed hebben op het verkeer. Deze invloed zal echter verminderen in de mate dat enerzijds het aanbod van het openbaar vervoer optimaal is, en anderzijds, het aantal parkings in het centrum van het huizenblok beperkt blijft.

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 noemenswaardige negatieve effecten en gelet op de geschreven voorschriften, moet geen enkele bijkomende maatregel worden overwogen.

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.

6. VERBAND TUSSEN HET BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN MET HET GEWESTPLAN EN HET GEWESTELIJK ONTWIKKELINGSPLAN

1. De perimeter met cultureel, historisch of esthetisch belang en/of voor verfraaiing wordt geëerbiedigd door het behoud van de meeste gevels, daken en bouwprofielen, en de aandacht voor de groene ruimten.
2. De voorschriften voor structurerende ruimten worden geëerbiedigd omwille van dezelfde redenen.
3. De verhouding tussen de voor woning bestemde vloeroppervlakten en de bodemoppervlakte bedraagt veel meer dan 0,5.
4.
5. Wat het niet naleven van de algemene bepaling A.0 4. van het GewOP betreft, moet opgemerkt worden dat de vermindering van de oppervlakte die kan bestemd worden voor huisvesting van bijna 1300 m² als aanvaardbaar kan beschouwd worden, rekening houdend met:

   - de nettoverhoging van de bevolking gelet op de beperkte renovatie van woningen die nu voor het merendeel leegstaan (men schat dat de verhoging van de bevolking 50 tot 100 personen zal bedragen);
   - de mogelijkheid om op dit plaats woningen van een kleinere afmeting te bouwen, omwille van de potentiële bevolking (kleine gezinnen) aangetrokken door een centrale ligging;

6. Wat de hotelbestemming betreft maakt het plan gebruik van de afwijking van het art. 1.2 §5.1°. van de bijzondere voorschriften van het Gewestelijk Ontwikkelingsplan. Dit laatste voorziet dat mits het in voege treden van een bijzonder bestemmingsplan, de toename van de capaciteit van de hotelinstellingen kan worden toegelaten binnen de gemengde woon- en bedrijfsgebieden van het Gewestplan die binnen de perimeters liggen voor doorgedreven bescherming van de huisvesting, waar deze capaciteit in principe beperkt wordt tot 50 kamers. Er bestaat momenteel een te verbouwen hotelinstelling met ongeveer180 kamers. Er werd een stedebouwkundige vergunning afgeleverd (zie punt 7.1.) die een maximale toename duldt van 20% van de bestaande oppervlakte, wat overeenstemt met het voorschrift 0.6 van het Gewestelijk Ontwikkelingsplan
   Het onderhavig bijzonder bestemmingsplan laat een bijkomende toename toe van 2 474 m².

   Ter herinnering vermelden we hier de afwijkingsvoorwaarden (art. 50 van de Ordonnantie houdende de aanleg van het grondgebied en de stedenbouw van 29.08.1991) :
   1° De essentiële gegevens van de gewestplannen en het gemeentelijk ontwikkelingsplan, noch de beschikkingen genomen in toepassing van de artikels 17, alinea 1ste, 4°, 26, tweede alinea, 6° en 36, alinea 1ste, 6° mogen niet worden aangetast;
   2° De afwijking moet worden gemotiveerd door economische, sociale, culturele of milieuvereisten die niet bestonden op het ogenblik waarop deze plannen werden aangenomen of goedgekeurd;
   3° Er dient te worden aangetoond dat de nieuwe bestemming beantwoordt aan de feitelijke bestaande aanlegmogelijkheden.

   Voor het punt 1° :
   Er wordt geen inbreuk gedaan op het Gewestelijk Ontwikkelingsplan daar dit plan, enerzijds, op zichzelf een toename van de hotelactiviteiten toelaat en daar, anderzijds, onderhavig plan de voor hotelactiviteiten bestemde oppervlakten slechts met 22% verhoogt ten opzichte van de door het Gewestelijk Ontwikkelingsplan voorziene mogelijkheden
   Bovendien is de afname van de voor huisvesting voorziene oppervlakten naar verhouding gering ten opzichte van het geheel van woningen dat zal worden gerenoveerd, gelijklopend met de hotelfunctie.

   Voor het punt 2° :
   De manifestaties, georganiseerd ter gelegenheid van "Brussel, Europese cultuurstad van het jaar 2000" zullen een zeer positieve weerslag hebben op de toeristische aantrekkingskracht van Brussel, niet alleen voor dit jaar 2000, maar ook voor de daaropvolgende jaren.

Om haar rol te vervullen in het jaar 2000 zal Brussel zoveel mogelijk de stadskankers moeten wegwerken die haar beeld bederven, vooral binnen de zone Grote Markt, Beurs, Sint-Katelijne, en zal ze op de toeristische en culturele plaatsen een onthaalimago moeten vertonen dat getuigt van kwaliteit en een grote hoofdstad waardig is, toegankelijk voor de zakenman, de congresganger, en tevens de individuele of groepstoerist.
Meer in het bijzonder blijkt dat de huidige toestand en staat van het huizenblok van dien aard zijn dat de hotelruimte een essentiële motor vormt voor de vernieuwing van dit huizenblok en de aangrenzende straten. Om zich echter op geldende wijze te kunnen integreren in de huidige hotelinfrastructuur en in het bijzonder deze in de nabijheid van het huizenblok, die gekenmerkt wordt door vrij omvangrijke internationale hotels, is het vanuit economisch oogpunt nodig een hotelcapactieit te voorzien ter grootte van 250 kamers.

Voor het punt 3° :
De inplanting van een hotel zoals voorzien op het plan komt overeen met de aanlegmogelijkheden van de wijk in die zin dat een belangrijk deel van deze bestemming eerder al bestond. De voorziene uitbreiding is beperkt ten opzichte van het geheel van het huizenblok; ze eerbiedigt de typologie van de wijk. Daar het om een geheelontwerp gaat (hotel, huisvesting, handel, uitrusting), zullen de werken een positieve weerslag hebben op de wijk, waarbij een bijkomende animatie zal worden geleverd met eerbiediging van de huidige stedenbouwkundige kenmerken

7. BIJLAGEN

Stedenbouwkundige vergunningen

Twee stedenbouwkundige vergunningen werden afgeleverd op 25.04.1997 :

a) vergunning 20B96 betreffende het goed gelegen Beursplein, 3, de Auguste Ortsstraat, 1/5 en de Paul Devauxstraat, 2/10, die de verbouwing van het bestaande hotel beoogt.

b) vergunning 38A96 betreffende het goed gelegen Auguste Ortsstraat, 7/23, Paul Devauxstraat, 12 en Visverkopersstraat, 14, voor de afbraak van de bioscoopzaal in het binnenhuizenblok, de aanleg van een ondergrondse parking met daarboven een polyvalente zaal met sociaal-culturele bestemming en voor het verbouwen van de bestaande woningen met handelsbenedenverdieping.

Brussels Hoofdstedelijk Gewest

STAD BRUSSEL

DEPARTEMENT STEDEBOUW
PLAN EN VERGUNNINGEN

Uw kenmerk :
Ons kenmerk : **38A/96 - 04/AFD/100.215 (2)**

Bijlage(n) : 24 plan(nen)

Formulier 001
~~Post~~ - Afsluiting
~~Riolen~~ - Trott.
~~B.I.W.D.~~
Statistiek
Verbintenis
Ontvangen 10 200 F
Er Ontbreekt
Uitgenodigd op
Aangetekend
Rappel
Afgeleverd 25-04-1997

25

STEDEBOUWKUNDIGE VERGUNNING

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN,

Gelet op de aanvraag ingediend door **de N.V. LANDMASTER INVEST (de Heer ENGELSTEIN) Quinten Matsijslei, 37 b. 16 - 2000 Antwerpen**

met betrekking tot een goed gelegen **Auguste Ortsstraat, 7/23 en Paul Devauxstraat, 12 en Visverkopersstraat, 14**

en strekkende tot :
- het afbreken van de centrale bioscoopzaal;
- het bouwen van een ondergrondse parking met nieuwe bovengrondse polyvalente zaal met sociaal-culturele bestemming;
- het verbouwen van de bestaande woningen met handelsgelijkvloers;

Overwegende dat het ontvangstbewijs van die aanvraag de datum draagt van **1 augustus1996;**

Gelet op de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedebouw;

Gelet op artikel 123,7° van de nieuwe gemeentewet;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 6 juli 1992 betreffende de behandeling van de aanvragen om stedebouwkundige vergunning en stedebouwkundig attest;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 3 juli 1992 betreffende de openbare onderzoeken en de speciale regelen van openbaarmaking;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies;

Overwegende dat er voor het gebied waarin het goed gelegen is geen vigerend bijzonder bestemmingsplan bestaat;

~~Overwegende dat er voor het gebied waarin het goed gelegen is slechts een bijzonder bestemmingsplan bestaat dat goedgekeurd is op grond van artikel 17 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en de stedebouw;~~

Overwegende dat er voor het gebied waarin het goed gelegen is geen niet-vervallen verkavelingsvergunning bestaat;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van **17/8/1996** tot **15/9/1996** en dat (geen) **10** bezwaarschrift(en) is (zijn) ingediend; dat het College daarover heeft beraadslaagd en beslist;

Gelet op het advies van de overlegcommissie van **15/10/1996;**

Gelet op de gewestelijke stedebouwkundige verordeningen;

Gelet op de gemeentelijke stedebouwkundige verordeningen;

Overwegende dat het beschikkend gedeelte van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar als volgt luidt : **zie bijlage (blad 3)**

MINUUT

(zie vervolg aan keerzijde a.u.b.)

BESLUIT :

Artikel 1. De vergunning wordt afgegeven aan LANDMASTER INVEST

om volgende redenen :

- *Overwegende de ligging van de aanvraag t.o.v. de voorschriften van het gewestelijk bestemmingsplan (gemengd woon- en bedrijfsgebied / gebied en plaats van culturele, historische en/of esthetische waarde);*
- *overwegende de ligging van de aanvraag t.o.v. de voorschriften van het Gewestelijk ontwikkelingsplan (perimeter voor verhoogde bescherming van de huisvesting / structurerende ruimte / perimeter van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing);*
- *overwegende het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen.;*
- *overwegende het voorwaardelijk gunstig advies van de Overlegcommissie;*
- *overwegende dat de aanvrager het noodzakelijk vindt, teneinde de ontvangst van mensen voor allerhande socio-culturele aktiviteiten mogelijk te maken, te beschikken over een grote polyvalente zaal op het gelijkvloers en kleinere indeelbare ruimten op de eerste verdieping; dat de nodige hoogte hiertoe kan beperkt worden door het dak op te hangen aan de struktuurelementen die daar dan bovenuit steken;*
- *overwegende dat door het verwezenlijken van ondergrondse verdiepingen ter plaatse van de bijgebouwen deze laatste dienen afgebroken te worden en dat hun heropbouw grondige ingrepen in de struktuur van de hoofdgebouwen zouden vergen, waardoor het principe van lichte renovatie van de woningen in het gedrang zou komen; dat het derhalve verantwoord lijkt af te zien van de heropbouw van de bijgebouwen, maar daarentegen bijkomende woonoppervlaktes in te richten in het dakvolume van de hoofdgebouwen in uitbreiding van de onderliggende verdiepingen (duplex - appartementen);*
- *overwegende dat het verwezenlijken van een rechtstreekse verbinding tussen de parkings en de inkomhall's van de woningen eveneens grondige ingrepen in de struktuur van de woningen met zich zou brengen en hun stabiliteit zou kunnen aantasten; dat het derhalve geraadzaam lijkt daarvan af te zien, mede om veiligheidsredenen; hierbij weze opgemerkt dat er evenmin een rechtstreekse verbinding tussen de parkings en het hotel wordt verwezenlijkt;*
- *overwegende dat het praktisch onmogelijk blijkt de werken uit te voeren indien de uitrustingen van de werf zich uitsluitend aan de binnenkant van het huizenblok bevinden;*
- *overwegende dat formele verbintenissen met boetevoorzieningen uitvoeringstermijnen en bankgaranties werden aangegaan door de aanvrager, ten einde een gelijktijdige verwezenlijking van huisvesting (Auguste Ortsstraat, 7/23) en hotel te verzekeren;*

(zie vervolg blad 2)

Art. 2. De vergunninghouder moet :
1°de voorwaarden gesteld in het hierboven overgenomen eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar naleven;

2°volgende voorwaarden, opgelegd door het College van Burgemeester en Schepenen, naleven :
- ***dat de bouwhoogte in het binnenhuizenblok wordt beperkt tot 8,50m, met uitzondering van de struktuur die daar bovenuit steekt, en dat er een esthetische afwerking van het dak met beplantingen wordt voorzien;***
- ***dat bijkomende woonoppervlaktes ingericht worden in het dakvolume van de hoofdgebouwen in uitbreiding van de onderliggende verdiepingen (duplex-appartementen);***
- ***dat de uitrustingen voor de werf zich zoveel mogelijk aan de binnenkant van het huizenblok bevinden en in geen geval het Beursplein bezetten, uitgezonderd wel te verstaan de stellingen nodig voor het stutten van de gevel;***
- ***dat de eenzijdige verbintenissen, aangegaan door de N.V. LANDMASTER INVEST op ~~20 maart~~ 16 APRIL 1997, waarvan afschrift in bijlage, geëerbiedigd worden;***

3°
4°de bijzondere aanwijzingen vermeld in bijlage 1 van dit besluit in acht nemen.

***Art. 3.** (Slechts te gebruiken in de bij artikel 88 van de ordonnantie van 29 augustus 1991 bepaalde gevallen).*
De vergunde werken en handelingen mogen niet langer in stand gehouden worden dan tot
***Art. 4.** Dit besluit wordt gelijktijdig betekend aan de aanvrager en aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van zijn schorsingsrecht.*
***Art. 5.** De vergunninghouder geeft het College van Burgemeester en Schepenen alsmede de gemachtigde ambtenaar bij aangetekende brief kennis van het begin der vergunde werken of handelingen en dit ten minste acht dagen vóór ze aangevat worden.*
***Art. 6.** Deze vergunning brengt geen vrijstelling mede van de verplichting tot het aanvragen van vergunningen die door andere wettelijke of verordenende bepalingen zijn voorgeschreven.*

Brussel, 17 -04- 1997

Vanwege het College :

De Stadssecretaris,
Francis DELEAU

Het College :

Burgemeester
De ~~Schepen van Stedebouw~~,
~~Henri SIMONS~~ F. -X de DONNEA

Betekening aan de gemachtigde ambtenaar van het Bestuur van de Stedebouw en de Ruimtelijke Ordening van het Ministerie van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest.

Brussel, 25 -04- 1997

Vanwege het College :

De Stadssecretaris,
Francis DELEAU

Het College :

Burgemeester
De ~~Schepen van Stedebouw~~,
~~Henri SIMONS~~
F. -X de DONNEA

Gezien door de Politiecommissaris
*van de **3de** Afdeling*
Brussel,

MINUUT

Hoofdstedelijk Gewest

RUSSEL

PARTEMENT STEDEBOUW
PLAN EN VERGUNNINGEN

Uw kenmerk :
Ons kenmerk : **20B/96 - 04/AFD/100.215**

Formulier 001 23
~~Post~~ - Afsluiting
~~Rielen~~ - Trott.
~~B.I.W.D.~~
Statistiek
Verbintenis
Ontvangen 8.200 F
Er Ontbreekt
Uitgenodigd op
Aangetekend
Rappel
Afgeleverd 25-01-1997

Bijlage(n) : **19** plan(nen)

STEDEBOUWKUNDIGE VERGUNNING

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN,

Gelet op de aanvraag ingediend door **de N.V. LANDMASTER INVEST (de Heer ENGELSTEIN) Quinten Matsijslei, 37 b. 16 - 2000 Antwerpen**

met betrekking tot een goed gelegen **Beursplein, 3 hoek Auguste Ortsstraat, 1/5 en Paul Devauxstraat, 2/10**

en strekkende tot **het verbouwen van het bestaande hotel;**

Overwegende dat het ontvangstbewijs van die aanvraag de datum draagt van **13 juni 1996;**

Gelet op de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedebouw;

Gelet op artikel 123,7° van de nieuwe gemeentewet;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 6 juli 1992 betreffende de behandeling van de aanvragen om stedebouwkundige vergunning en stedebouwkundig attest;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 3 juli 1992 betreffende de openbare onderzoeken en de speciale regelen van openbaarmaking;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies;

Overwegende dat er voor het gebied waarin het goed gelegen is geen vigerend bijzonder bestemmingsplan bestaat;

~~Overwegende dat er voor het gebied waarin het goed gelegen is slechts een bijzonder bestemmingsplan bestaat dat goedgekeurd is op grond van artikel 17 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en de stedebouw;~~

Overwegende dat er voor het gebied waarin het goed gelegen is geen niet-vervallen verkavelingsvergunning bestaat;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van **16/6/1996** tot **15/7/1996** en dat (geen) **14** bezwaarschrift(en) is (zijn) ingediend; dat het College daarover heeft beraadslaagd en beslist;

Gelet op het advies van de overlegcommissie van **15/10/1996;**

Gelet op de gewestelijke stedebouwkundige verordeningen;

Gelet op de gemeentelijke stedebouwkundige verordeningen;

Overwegende dat het beschikkend gedeelte van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar als volgt luidt : **zie bijlage (blad 3)**

MINUUT

(zie vervolg aan keerzijde a.u.b.)

BESLUIT :

Artikel 1. De vergunning wordt afgegeven aan LANDMASTER INVEST

om volgende redenen :

- *Overwegende de ligging van de aanvraag t.o.v. de voorschriften van het gewestelijk bestemmingsplan (gemengd woon- en bedrijfsgebied / gebied en plaats van culturele, historische en/of esthetische waarde);*
- *overwegende de ligging van de aanvraag t.o.v. de voorschriften van het Gewestelijk ontwikkelingsplan (perimeter voor verhoogde bescherming van de huisvesting / structurerende ruimte / perimeter van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing);*
- *overwegende het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen.;*
- *overwegende het voorwaardelijk gunstig advies van de Overlegcommissie;*
- *overwegende de ligging van het pand;*
- *overwegende dat er, tijdens de vergadering van de overlegcommissie van 1 october 1996, bezwaren geuit zijn tegen de mogelijkheid om een totaal van meer dan 50 kamers te realiseren in de wijk van het huizenblok "Beurs";*
- *dat deze wijk in feite gelegen is in een gemengd woon- en bedrijfsgebied van het gewestelijk bestemmingsplan, begrepen in een perimeter voor verhoogde bescherming van de huisvesting;*
- *dat, krachtens het artikel 1.2., § 3 van het gewestelijk ontwikkelingsplan, in dergelijk gebied hotelinrichtingen mogen worden gebouwd, voor zover hun capaciteit vijftig slaapkamers niet overschrijdt;*
- *dat het hier in dit geval niet gaat om het bouwen van een nieuw hotel, maar om het verbouwen van een bestaand hotel ;*
- *dat daarom de hierboven vermelde reglementaire beschikking niet van toepassing is ;*
- *overwegende dat er, tijdens dezelfde vergadering van de overlegcommissie, eveneens bezwaren geuit zijn tegen de toepasbaarheid van de beschikking van artikel 0.6 van het gewestelijk ontwikkelingsplan ;*
- *overwegende dat de draagwijdte van de term "verbouwingswerken", zoals vermeld in artikel 0.6 van het gewestelijk ontwikkelingsplan, niet gepreciseerd is ;*
- *overwegende evenwel, dat het begrip "verbouwing" voorkomt in andere wettelijke beschikkingen, waarover de rechtspraak zich reeds heeft kunnen uitspreken ;*
- *dat er uit de rechtspraak wel degelijk blijkt dat het begrip "verbouwing" geenszins omvangrijke werkzaamheden noch verhoging van het gebouwde volume uitsluit, zelfs indien deze aanzienlijk zijn ;*
- *dat er van de gecombineerde artikelen 84, §1, 2°, en 87, §1, van de Ordonnantie van 29 augustus 1991, houdende organisatie van de planning en de stedebouw, kan afgeleid worden dat de verbouwingswerken ruwbouwwerken mogen omvatten ;*
- *overwegende daarenboven dat er in dit betreffend geval een aantal werken voorzien worden die noodzakelijk zijn voor de brandbeveiliging en de stabiliteit van het gebouw ;*
- *overwegende dat de vooropgestelde verbouwing geen verhoging van de vloeroppervlaktes van meer dan 20 % met zich meebrengt*
- *gezien het advies van de Brandweer ;*
- *overwegende dat het artikel 0.6 van het gewestelijk ontwikkelingsplan hier dus van toepassing is ;*
- *overwegende dat het praktisch onmogelijk blijkt de werken uit te voeren indien de uitrustingen voor de werf zich uitsluitend aan de binnenkant van het huizenblok bevinden;*
- *overwegende dat formele verbintenissen met boetevoorzieningen uitvoeringstermijnen en bankgaranties werden aangegaan door de aanvrager, ten einde een gelijktijdige verwezenlijking van huisvesting (Auguste Ortsstraat, 7/23) en hotel te verzekeren;*

(zie vervolg blad 2)

Art. 2. De vergunninghouder moet :
1°de voorwaarden gesteld in het hierboven overgenomen eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar naleven;
2°volgende voorwaarden, opgelegd door het College van Burgemeester en Schepenen, naleven :

- ***de totale vloeroppervlakte van het hotel mag niet meer dan 20 % toenemen en aldus de 8.820 m² niet overschrijden;***
- ***de technische uitrustingen, die het geheel van de technische verdieping bezetten moeten in het dakvolume worden geïntegreerd, en het dak moet een helling vertonen van minstens 75 ° over zijn volledige omtrek (ook ten opzichte van het binnenhuizenblok);***
- ***de uitrustingen voor de werf moeten zich zoveel mogelijk aan de binnenkant van het huizenblok bevinden en in geen geval het Beursplein bezetten, uitgezonderd wel te verstaan de stellingen nodig voor het stutten van de gevel;***
- ***naleving van de eenzijdige verbintenissen aangegaan door de N.V. LANDMASTER INVEST op ~~20 maart~~ 16 APRIL 1997 waarvan afschrift in bijlage;***

~~3°~~
4°de bijzondere aanwijzingen vermeld in bijlage 1 van dit besluit in acht nemen.

Art. 3. (Slechts te gebruiken in de bij artikel 88 van de ordonnantie van 29 augustus 1991 bepaalde gevallen).
De vergunde werken en handelingen mogen niet langer in stand gehouden worden dan tot
Art. 4. Dit besluit wordt gelijktijdig betekend aan de aanvrager en aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van zijn schorsingsrecht.
Art. 5. De vergunninghouder geeft het College van Burgemeester en Schepenen alsmede de gemachtigde ambtenaar bij aangetekende brief kennis van het begin der vergunde werken of handelingen en dit ten minste acht dagen vóór ze aangevat worden.
Art. 6. Deze vergunning brengt geen vrijstelling mede van de verplichting tot het aanvragen van vergunningen die door andere wettelijke of verordenende bepalingen zijn voorgeschreven.

Brussel, 17 -04- 1997

Vanwege het College :

De Stadssecretaris,
Francis DELEAU

Het College :

De ~~Schepen van Stedebouw~~ Burgemeester,
~~Henri SIMONS~~
F.-A. de DONNEA

Betekening aan de gemachtigde ambtenaar van het Bestuur van de Stedebouw en de Ruimtelijke Ordening van het Ministerie van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest.

Brussel, 25 -04- 1997

Vanwege het College :

De Stadssecretaris,
Francis DELEAU

Het College :

De ~~Schepen van Stedebouw~~ Burgemeester,
~~Henri SIMONS~~
F.-A. de DONNEA

Gezien door de Politiecommissaris
*van de **3de** Afdeling*
Brussel,

MINUUT