

Règlement (CEE) n° 2316/91 de la Commission, du 31 juillet 1991, fixant les taux de restitutions applicables à certains produits laitiers exportés sous forme de marchandises ne relevant pas de l'annexe II du traité

Règlement (CEE) n° 2317/91 de la Commission, du 31 juillet 1991, fixant les taux de restitutions applicables à certains produits du secteur du sucre exportés sous forme de marchandises ne relevant pas de l'annexe II du traité

Règlement (CEE) n° 2318/91 de la Commission, du 31 juillet 1991, relatif à l'ouverture d'une adjudication permanente pour l'exportation de 300 000 tonnes d'orge détenues par l'organisme d'intervention espagnol

Règlement (CEE) n° 2319/91 de la Commission, du 31 juillet 1991, modifiant le règlement (CEE) n° 1151/91 relatif à l'ouverture d'une adjudication permanente pour l'exportation de blé tendre panifiable détenu par l'organisme d'intervention français

Règlement (CEE) n° 2320/91 de la Commission, du 31 juillet 1991, fixant certaines modalités relatives à la deuxième livraison gratuite de viande bovine avec os à l'Union soviétique conformément au règlement (CEE) n° 598/91 du Conseil relatif à l'action d'urgence pour la fourniture de produits agricoles destinés à la population d'Union soviétique et modifiant le règlement (CEE) n° 569/88

Règlement (CEE) n° 2321/91 de la Commission, du 31 juillet 1991, déterminant les modalités d'application relatives à une action d'urgence pour la fourniture de beurre et de lait écrémé en poudre en Bulgarie et modifiant le règlement (CEE) n° 569/88

Règlement (CEE) n° 2322/91 de la Commission, du 31 juillet 1991, fixant les modalités relatives à la deuxième livraison gratuite de viande bovine à la Bulgarie conformément au règlement (CEE) n° 597/91 du Conseil relatif à l'action d'urgence pour la fourniture gratuite de produits agricoles et médicaux destinés aux populations de Bulgarie et de Roumanie et modifiant le règlement (CEE) n° 569/88

Règlement (CEE) n° 2323/91 de la Commission, du 31 juillet 1991, fixant le prélèvement à l'importation pour la mélasse

Règlement (CEE) n° 2324/91 de la Commission, du 31 juillet 1991, fixant le montant maximal de la restitution à l'exportation de sucre blanc pour la quatorzième adjudication partielle effectuée dans le cadre de l'adjudication permanente visée au règlement (CEE) n° 963/91

Règlement (CEE) n° 2325/91 de la Commission, du 31 juillet 1991, fixant les prélèvements à l'importation pour le sucre blanc et le sucre brut

Règlement (CEE) n° 2326/91 de la Commission, du 31 juillet 1991, modifiant les prélèvements applicables à l'importation des produits transformés à base de céréales et de riz

Règlement (CEE) n° 2327/91 de la Commission, du 31 juillet 1991, supprimant la taxe compensatoire à l'importation de citrons frais originaires d'Uruguay

Ce journal officiel peut être obtenu auprès de la Direction du Moniteur belge, rue de Louvain 42, 1000 Bruxelles, ou par virement au c.c.p. n° 000-2005502-27 (Prix : 557 francs T.V.A. comprise).

Verordening (EEG) nr. 2316/91 van de Commissie van 31 juli 1991 houdende vaststelling van de restituties welke van toepassing zijn op bepaalde zuivelproducten die worden uitgevoerd in de vorm van niet in bijlage II van het Verdrag vermeld goederen

Verordening (EEG) nr. 2317/91 van de Commissie van 31 juli 1991 houdende vaststelling van de restituties die worden toegepast voor bepaalde producten van de sectoer suiker die worden uitgevoerd in de vorm van niet in bijlage II van het Verdrag vermelde goederen

Verordening (EEG) nr. 2318/91 van de Commissie van 31 juli 1991 inzake de openstelling van een permanente openbare inschrijving voor de uitvoer van 300 000 ton gerst in het bezit van het Spaanse interventiebureau

Verordening (EEG) nr. 2319/91 van de Commissie van 31 juli 1991 tot wijziging van Verordening (EEG) nr. 1151/91 inzake de openstelling van een permanente openbare inschrijving voor de uitvoer van zachte broodtarwe uit Franse interventievoorraden

Verordening (EEG) nr. 2320/91 van de Commissie van 31 juli 1991 tot vaststelling van nadere bepalingen inzake de tweede kosteloze levering van rundvlees met been aan de Sowjetunie op grond van Verordening (EEG) nr. 598/91 van de Raad betreffende een noodmaatregel voor de levering van landbouwproducten, bestemd voor de bevolking van de Sowjetunie, en tot wijziging van Verordening (EEG) nr. 569/88

Verordening (EEG) nr. 2321/91 van de Commissie van 31 juli 1991 houdende toepassingsbepalingen voor een noodmaatregel bestaande in de levering van boter en magere-melkpoeder aan Bulgarije en tot wijziging van Verordening (EEG) nr. 569/88

Verordening (EEG) nr. 2322/91 van de Commissie van 31 juli 1991 tot vaststelling van nadere bepalingen inzake de tweede kosteloze levering van rundvlees aan Bulgarije op grond van Verordening (EEG) nr. 597/91 van de Raad betreffende een noodmaatregel voor de levering van landbouw- en medische producten, bestemd voor de bevolking van Roemenië en Bulgarije, en tot wijziging van Verordening (EEG) nr. 569/88

Verordening (EEG) nr. 2323/91 van de Commissie van 31 juli 1991 houdende vaststelling van de heffingen bij invoer voor melasse

Verordening (EEG) nr. 2324/91 van de Commissie van 31 juli 1991 tot vaststelling van het maximumbedrag van de restitutie bij uitvoer van witte suiker voor de veertiende deelinschrijving in het kader van de permanente inschrijving bedoeld in Verordening (EEG) nr. 963/91

Verordening (EEG) nr. 2325/91 van de Commissie van 31 juli 1991 tot vaststelling van de invoerheffingen voor witte suiker en ruwe suiker

Verordening (EEG) nr. 2326/91 van de Commissie van 31 juli 1991 tot wijziging van de invoerheffingen voor op basis van granen en rijst verwerkte producten

Verordening (EEG) nr. 2327/91 van de Commissie van 31 juli 1991 houdende intrekking van de compenserende heffing op de invoer van verse citroenen van oorsprong uit Uruguay

Dit publikatieblad is verkrijgbaar bij de Directie van het Belgisch Staatsblad, Leuvenseweg 42, 1000 Brussel, of bij overschrijving op prk. nr. 000-2005502-27 (Prijs : 557 frank BTW inbegrepen).

## EXÉCUTIFS — EXECUTIEVEN

### REGION DE BRUXELLES-CAPITALE — BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJK GEWEST

#### MINISTERE DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

17 JUILLET 1991. — Circulaire ministérielle n° 003  
Instructions relatives aux établissements hôteliers

A Monsieur le Gouverneur de Province.  
A Monsieur le Vice-Gouverneur de Province.  
Au Collège des Bourgmestres et Echevins.  
A Monsieur le Fonctionnaire délégué.

La présente circulaire détermine les critères à prendre en considération lors de la demande de certificats d'urbanisme ou de demandes de permis de bâtir en vue de la construction d'hôtels, leur extension et la transformation d'immeubles en hôtels.

Elle s'applique également lors de l'élaboration des plans d'aménagement communaux n'ayant pas reçu une adoption provisoire par le Conseil communal à la date du 1er janvier 1992.

#### MINISTERIE VAN HET BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJK GEWEST

17 JULI 1991. — Ministeriële omzendbrief nr. 003  
Onderrichtingen met betrekking tot hotelinrichtingen

Aan de Heer Gouverneur van de Provincie.  
Aan de Heer Vice-Gouverneur van de Provincie.  
Aan het College van Burgemeester en Schepenen.  
Aan de Afgevaardigde Ambtenaar.

Deze omzendbrief bepaalt de criteria die in overweging moeten worden genomen bij de behandeling van aanvragen van stedenbouwkundige attesten of bouwvergunningen voor de bouw of uitbreiding van hotels, evenals voor de verbouwing van gebouwen tot hotels.

De onderrichtingen gelden ook voor de opmaak van de gemeentelijke plannen van aanleg die op 1 januari 1992 nog niet voorlopig werden aangenomen door de Gemeenteraad.

Elle ne s'applique pas aux plans dont l'Exécutif a décidé l'élaboration ou la mise en révision, en raison de l'intérêt général régional.

L'hôtel au sens du « glossaire des principaux termes utilisés dans les prescriptions urbanistiques », est défini comme équipement de séjour, ce dernier étant défini comme étant du logement.

L'établissement hôtelier au sens de la présente circulaire comprend tous les établissements relevant de la dénomination d'hôtel, d'hostellerie, d'auberge, de motel, de pension, d'appart-hôtel ou flathôtel.

Le développement et l'évolution rapides de la fonction hôtelière ont mis en évidence l'impact que cette fonction peut avoir sur l'habitat et sur le logement en particulier.

En raison de son évolution, la fonction hôtelière telle qu'elle se conçoit aujourd'hui peut engendrer des problèmes urbanistiques majeurs :

- la coexistence des fonctions urbaines, celle de l'hôtel et du logement en particulier;
- l'accroissement en nombre et en superficie des fonctions accessoires telles que les bars, restaurants, salles de conférence ou de séminaires et salles de sport, reprises sous le vocable d'externalités lorsqu'elles sont ouvertes à la clientèle de l'hôtel et au public;
- l'existence de flux de circulation importants;
- la convertibilité potentielle en bureaux qui laisse planer des doutes quant au devenir de l'établissement hôtelier;
- les perturbations dommageables pour les intérieurs d'îlots en raison des nuisances caractéristiques liées à certaines externalités des établissements hôteliers telles les pollutions par le bruit ou les odeurs et en raison de la disparition d'espaces verts liée à la présence de parcs ou d'autres services annexes.

La mise en rapport d'une part de la logique d'implantation déterminée par le marché et d'autre part du danger de déstabilisation de l'habitat conduit à déterminer des seuils de saturation afin de préserver un équilibre entre les fonctions urbaines et de protéger le logement.

La présente circulaire définit, en l'absence d'un plan communal d'aménagement qui précise la localisation de l'affectation hôtelière, la démarche à suivre afin que chaque demande de certificat d'urbanisme ou de permis de bâtir puisse être examinée par rapport à des critères clairs et précis permettant de juger de l'impact et de l'incidence du projet sur l'aménagement urbain.

#### Méthode

La démarche à suivre comporte trois niveaux d'appréciation successifs :

Niveau d'appréciation 1 : règle de localisation : examen de la localisation dans le tissu urbain.

Niveau d'appréciation 2 : règle du coefficient : examen de la densité hôtelière.

Niveau d'appréciation 3 : analyse urbanistique : examen de l'impact du projet sur le site.

##### 1. Premier niveau d'appréciation : Règle de localisation.

Le premier niveau d'appréciation permet de déterminer la compatibilité d'un projet avec son environnement urbain en fonction du respect des objectifs suivants :

- empêcher la modification d'une fonction de logement en fonction hôtelière;
- assurer la compatibilité entre la fonction hôtelière et les autres activités urbaines;
- briser la mono-fonctionnalité des zones administratives;
- favoriser l'animation urbaine, spécialement au cœur de la ville.

La règle de localisation prend en considération une classification des établissements hôteliers et des zones d'affectation du plan de secteur.

1.1. La classification est établie sur base des éléments d'appréciation suivants :

- l'échelle de l'équipement hôtelier, soit principalement le nombre de chambres;
- l'offre ou non d'externalités, qualifiées d'importantes ou d'accessibles, suivant que leur superficie de planchers, en ce compris celle sous le niveau du sol, est supérieure ou inférieure à 20 % de la superficie de planchers de l'établissement hôtelier, à l'exclusion des surfaces de parcage;

Ze zijn niet van toepassing op de plannen die de Executieve heeft beslist uit te werken of te herzien in het algemeen gewestelijk belang.

In de « verklaring van de voornaamste in de stedenbouwkundige voorschriften gebruikte termen » wordt het hotel bestempeld als verblijfsaccommodatie en dit begrip wordt omschreven als een bouwwerk voor huisvesting.

In deze omzendbrief worden met hotel bedoeld alle bouwwerken die behoren tot de categorieën hotel, hostellerie, herberg, motel, pension, appartementshotel of flathotel.

De snelle ontwikkeling en evolutie van de hotelfunctie hebben duidelijk gemaakt welke weerslag deze functie kan hebben op de woongebieden en op de huisvesting in het bijzonder.

Als gevolg van deze evolutie kan de hotelfunctie zoals ze nu opgevat wordt grote problemen op stedenbouwkundig vlak veroorzaken :

- het samengaan van stedelijke functies, in het bijzonder van de hotelfunctie en de huisvesting;
- de toename in aantal en in oppervlakte van de bijbehorende functies, zoals bars, restaurants, vergaderzalen en sportzalen, bestempeld als externe voorzieningen wanneer ze ter beschikking staan van de cliënteel van het hotel en van het publiek;
- het bestaan van enorme verkeersstromen;
- de mogelijke omvorming tot kantoren, waardoor twijfels ontstaan betreffende het toekomstige gebruik als hotelinrichting;
- de schadelijke gevolgen voor de binnenterreinen van blokken ten gevolge van de hinder die eigen is aan haar bepaalde externe voorzieningen van hotelinrichtingen, zoals de verontreiniging door lawaai of reuk en het verdwijnen van groene ruimten door de aanleg van parkeerterreinen of andere aanverwante diensten.

De door de markt bepaalde vestigingslogica enerzijds en het gevaar voor destabilisering van het woongebied anderzijds vormen de grondslag voor het vastleggen van verzadigingsdrempels, dit om het evenwicht tussen de stadsfuncties te behouden en om de huisvesting te beschermen.

Bij gebrek aan een gemeentelijk plan van aanleg dat nader bepaalt welke gebieden in aanmerking komen voor hotelbestemming, bepaalt deze omzendbrief welke procedure moet worden gevolgd opdat elke aanvraag voor het bekomen van een stedenbouwkundig attest of van een bouwvergunning zou kunnen worden getoetst aan duidelijke en nauwkeurige criteria voor de beoordeling van de weerslag en van de gevolgen van het project op de stedelijke ordening.

#### Methode

De te volgen procedure omvat drie opeenvolgende beoordelingsniveaus :

1e beoordelingsniveau : vestigingsregel : onderzoek van de vestigingsplaats in het stadswefsel.

2e beoordelingsniveau : coëfficiëntregel : onderzoek van de hotel-dichtheid.

3e beoordelingsniveau : stedenbouwkundige analyse : onderzoek van de weerslag van het project op de omgeving.

##### 1. Eerste beoordelingsniveau : Vestigingsregel.

Het eerste beoordelingsniveau maakt het mogelijk na te gaan of een project verenigbaar is met de stedelijke omgeving, rekening houdend met de volgende doelstellingen :

- de omvorming van een woonfunctie in een hotelfunctie moet worden vermeden;
- de hotelfunctie moet verenigbaar zijn met de andere stedelijke activiteiten;
- de mono-functionaliteit van de administratiegebieden moet worden doorbroken;
- de stedelijke animatie moet worden bevorderd, vooral in het stadscentrum.

De vestigingsregel houdt rekening met een classificatie van de hotels en met de bestemmingsgebieden van het gewestplan.

1.1. De classificatie gebeurt op basis van de volgende beoordelings-elementen :

- de schaal van de hotelaccommodatie; dit betreft voornamelijk het aantal kamers;
- het al dan niet aanbieden van externe voorzieningen, die worden bestempeld als belangrijk of als bijkomstig, al naar gelang hun vloeroppervlakte met inbegrip van deze onder het terreinniveau, groter of kleiner is dan 20 % van de vloeroppervlakte van het hotel, de parkeerterreinen niet meegerekend;

— les hôtels, hostelleries, auberges, motels et pensions, sont repris sous le vocable hôtel;  
— les appart-hôtels et flat-hôtels, sont repris sous le vocable appart-hôtel.

L'appart-hôtel est caractérisé par les éléments suivants :

— son profil est de caractère résidentiel;  
— les unités d'occupation bénéficient d'un équipement plus complet et s'appartiennent aux appartements ou aux studios (présence de kitchenette);  
— le service hôtelier est moins complet (absence de bar, de restaurant et parfois de réception);  
— le séjour des occupants est généralement de plus longue durée, allant d'une semaine à plusieurs mois.

### 1.2. Classification.

Hôtel	Nombre de chambres	Externalités accessoires importantes	
		A1	A2
A	moins de 25	A1	A2
B	25 — 50	B1	B2
C	50 — 100	C1	C2
D	100 — 200	D1	D2
E	plus de 200	E1	E2

  

Appart-hôtel	Nombre d'appartement	Externalités accessoires importantes	
		A1	A2
F	moins de 20	F1	F2
G	20 — 50	G1	G2
H	plus de 50	H1	H2

### 1.3. Règle de localisation.

Pour l'application de la règle qui suit, l'établissement hôtelier est sensé se situer à front de la voie de communication où sa façade possède le plus grand développement.

Zone	Catégories d'établissement hôteliers possibles
— Zone d'habitation (1.0.1.)	A, B, F, G, H
— Axes structurant situés dans les zones d'habitation	A, B, C, D, F, G, H
— Zones mixtes d'habitation et d'entreprise (1.0.2.)	A, B, C, D, E1, F, G, H
— Axes structurants situés dans les zones mixtes d'habitation et d'entreprise	A, B, C, D, E, F, G, H
— Zone mixte d'habitation et d'entreprise située dans le périmètre central du pentagone (b)	A, B, C, D1, E1, F, G, H
— Zones d'activités administratives (1.0.3.)	A, B, C, D, E, F, G, H
— Zones d'entreprises à caractère urbain	A, B
— Zones industrielles (2.0)	A, B, C
— Zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public (6.2)	A, B, C, D si l'établissement est directement lié aux équipements collectifs de la zone

(a) Les axes structurants sont définis comme étant des voies à 4 bandes de circulation.

(b) Cette zone est reprise à l'annexe 1 faisant partie intégrante de la présente circulaire.

### 2. Deuxième niveau d'appréciation : Règle du coefficient.

2.1. Le deuxième niveau d'appréciation détermine différents seuils de densités hôtelières acceptables, permettant de juger de l'équilibre entre les fonctions. Il ne s'applique pas aux zones d'activités administratives du plan de secteur et ne concerne pas les appart-hôtels.

— hotels, hostelleries, herbergen, motels en pensions vallen onder de term hotel;  
— de appartementshotels en flathotels vallen onder de term appartementshotels.

Het appartementshotel wordt gekenmerkt door de volgende elementen :

— residentieel profiel;  
— de bezettingseenheden zijn volledig uitgerust en doen denken aan appartementen of studio's (aanwezigheid van kitchenette);  
— de hoteldienst is minder volledig (geen bar, geen restaurant, soms ook geen receptie);  
— de bewoners blijven gewoonlijk voor een langere periode, gaande van een week tot meerdere maanden.

### 1.2. Classificatie.

Hotel	Aantal kamers	Externe voorz. bijkomstig belangrijk	
		A1	A2
A	minder dan 25	A1	A2
B	25 — 50	B1	B2
C	50 — 100	C1	C2
D	100 — 200	D1	D2
E	meer dan 200	E1	E2

  

Appartementshotel	Aantal appartementen	Externe voorz. bijkomstig belangrijk	
		A1	A2
F	minder dan 20	F1	F2
G	20 — 50	G1	G2
H	meer dan 50	H1	H2

### 1.3. Vestigingsregel.

Voor de toepassing van deze regel wordt ervan uitgegaan dat het hotel aan de verbindingsweg ligt waarlangs het de grootste gevel heeft.

Gebied	Mogelijke categorieën
— Typisch woongebied (1.0.1.)	A, B, F, G, H
— Structuurassen in de typische woongebieden	A, B, C, D, F, G, H
— Gemengde woon- en bedrijfsgebieden	A, B, C, D, E1, F, G, H
— Structuurassen in de woon- en bedrijfsgebieden	A, B, C, D, E, F, G, H
— Gemengde woon- en bedrijfsgebieden binnen de centrale omtrek van de vijfhoek (b)	A, B, C, D1, E1, F, G, H
— Administratiegebieden (1.0.3.)	A, B, C, D, E, F, G, H
— Bedrijfsgebieden met stedelijk karakter	A, B
— Industriegebieden (2.0)	A, B, C
— Gebieden voor uitrustingen van collectief belang of van openbare diensten (6.2)	A, B, C, D indien de vestiging rechtstreeks verbonden is met de collectieve uitrustingen in het gebied

(a) De structuurassen worden omschreven als wegen met vier rijstroken.

(b) Deze ruimte wordt vermeld in bijlage 1, die volwaardig deel uitmaakt van deze omzendbrief.

### 2. Tweede beoordelingsniveau : coëfficiëntregel.

2.1. Het tweede beoordelingsniveau bepaalt verschillende aanvaardbare drempelwaarden voor de hoteldichtheid, op basis waarvan het evenwicht tussen de functies kan worden beoordeeld. De regel is niet van toepassing op de administratiegebieden van het gewestplan en geldt niet voor appartementshotels.

2.2. En l'absence de plan communal d'aménagement qui précise la localisation de l'affectation hôtelière, le rapport entre la superficie de planchers affectés aux hôtels (existants et projets approuvés) à l'exclusion des surfaces de parcage, et la superficie de l'îlot et des îlots limitrophes ne peut être supérieur aux coefficients repris au point 2.3.

N'entre pas en ligne de compte pour le calcul de la superficie des flots, le domaine public non bâti et les espaces verts repris au plan de secteur.

2.3. Les coefficients à appliquer sont les suivants :

Zone	zone d'habitation	zone mixte d'habitation et d'entreprise	ZECU et/zone industrielle
<b>A. Dans le pentagone</b>			
1. périmètre central	—	—	—
2. axes structurants	0,15	0,35	0,15
3. autres secteurs	0,05	0,15	0,05
<b>B. Hors pentagone</b>			
1. axes structurants	0,05	0,20	0,10
2. autres	0,01	0,10	0,05

3. Troisième niveau d'appréciation : Analyse urbanistique.

Il importe, à ce stade d'appréciation, de juger de l'impact du projet sur la voisinage immédiat en procédant à :

- l'évaluation du site;
- l'analyse des aménagements spécifiques;
- l'examen des règles générales relatives au bon aménagement de l'implantation hôtelière.

3.1. L'évaluation du site.

L'évaluation du site s'effectue en fonction des trois critères suivants :

- l'affectation actuelle du site;
- l'habitabilité du site;
- l'accessibilité du site.

3.1.1. L'affectation actuelle du site.

Le projet ne peut avoir pour conséquence la disparition de logements qu'ils soient ou non occupés.

Toutefois il sera tenu compte du fait que le projet prévoit, dans le même îlot ou dans un rayon de 200 mètres, le remplacement de logements existants par un nombre équivalent de logements neufs.

3.1.2. L'habitabilité du site.

Il s'impose d'éviter de fragiliser les lieux les mieux adaptés au logement tels que placettes, squares arborés ou rues à caractère résidentiel en y limitant les implantations hôtelières et d'autre part de favoriser les projets situés le long des grands axes, carrefours et boulevards.

3.1.3. L'accessibilité du site.

L'hôtel engendre une augmentation des flux de circulation qui doit être appréciée en regard de l'importance (nombre de chambres et externalités) de l'hôtel et de la configuration des lieux, afin de ne pas nuire à la qualité résidentielle du voisinage. L'accessibilité du site par les services de secours doit être appréciée en regard des mêmes critères.

3.2. Les aménagements spécifiques.

L'exploitation hôtelière peut engendrer des nuisances qui impliquent pour y remédier des aménagements spécifiques, notamment en ce qui concerne les accès, les parkings, les externalités.

3.2.1. Les accès.

Les difficultés relatives aux accès sont directement liées aux caractéristiques et besoins hôteliers, tels que les accès de service pour les véhicules de livraison, les entrées de parkings, les accès et stationnements des autocars et taxis amenant la clientèle.

2.2. Bij gebrek aan gemeentelijk plan van aanleg dat nader bepaalt welke plaatsen in aanmerking komen voor hotelbestemming, mag de verhouding tussen de vloeroppervlakte bestemd voor hotels (bestaande hotels of goedgekeurde projecten), parkeerplaatsen niet meegerekend, en de terreinoppervlakte van het blok en de aangrenzende blokken niet hoger liggen dan de coëfficiënten, aangegeven in punt 2.3.

Het onbebouwd openbaar domein en de groene ruimten, vastgelegd in het gewestplan, worden niet in aanmerking genomen voor de berekening van de oppervlakte van de blokken.

2.3. De toe te passen coëfficiëntent zijn de volgende :

Gebied	woongebied	gemengd woon- en bedrijfsgeb.	bedrijfsgeb. met stedelijk karakter en industriegeb.
<b>A. In de vijfhoek</b>			
1. centrale omtrent	—	—	—
2. structuurassen	0,15	0,35	0,15
3. andere sectoren	0,05	0,15	0,05
<b>B. Buiten de vijfhoek</b>			
1. structuurassen	0,05	0,20	0,10
2. andere	0,01	0,10	0,05

3. Derde beoordelingsniveau : Stedebouwkundige analyse.

In dit stadium moet de weerslag van het project op de onmiddellijk omgeving worden beoordeeld aan de hand van :

- de evaluatie van de plaats;
- de analyse van de specifieke voorzieningen;
- het onderzoek van de algemene regels met betrekking tot de goede ordening van de hotelvestiging.

3.1. Evaluatie van de plaats.

De evaluatie van de plaats gebeurt op grond van de drie volgende criteria :

- huidige bestemming van de plaats;
- bewoonbaarheid van de plaats;
- toegankelijkheid van de plaats.

3.1.1. Huidige bestemming van de plaats.

Het project mag niet leiden tot het verdwijnen van woningen, ongeacht het feit of die al dan niet worden bewoond.

Niettemin zal er rekening worden gehouden met het feit dat het project voorziet in de vervanging van bestaande woningen door een gelijk aantal nieuwe woningen, in hetzelfde blok of in een straal van 200 meter.

3.1.2. De bewoonbaarheid van de plaats.

Er moet worden vermeden dat de plaatsen die het best zijn aangepast aan de woonfunctie, zoals pleintjes, pleinen met bomen of straten met residentieel karakter, in het gedrang worden gebracht. Hiertoe moeten de hotelvestigingen worden beperkt. Anderzijds moeten de projecten langs grote assen, kruispunten en lanen worden aangemoedigd.

3.1.3. De toegankelijkheid van de plaats.

Het hotel brengt een toename van de verkeersstroom met zich mee. Deze moet worden beoordeeld op grond van de omvang van het hotel (aantal kamers en externe voorzieningen) en op grond van de ordening van de omgeving. De bedoeling is vermijden dat het verkeer de woonkwaliteit in het gedrang brengt. De toegankelijkheid voor de hulpdiensten moet worden beoordeeld volgens dezelfde criteria.

3.2. De specifieke voorzieningen.

De uitbating van een hotel kan hinderlijke gevolgen met zich meebrengen die enkel verholpen kunnen worden door middel van specifieke voorzieningen, met name wat toegangsmogelijkheden, parkeerplaatsen en externe voorzieningen betreft.

3.2.1. De toegangsmogelijkheden.

De moeilijkheden met betrekking tot de toegang staan rechtstreeks in verband met de kenmerken en de behoeften van hotels, zoals diensttoegangen voor wagens van leveranciers, parkingtoegangen, toegangswegen en parkeerplaatsen voor bussen en taxi's die klanten aanvoeren.

Lorsque ces accès n'ont pas reçu de traitement spécifique, ils peuvent donner lieu à des problèmes de circulation et à la formation d'embouteillages. Les aménagements prévus pour répondre à ces besoins ne peuvent empiéter le domaine public et doivent apparaître clairement sur les projets.

### 3.2.2. Les parages.

3.2.2.1. Une attention particulière doit être réservée aux hôtels repris dans les catégories D2 et E2 qui disposent d'un nombre élevé de chambres ainsi que d'externalités importantes.

Un tel équipement engendre en effet une contrainte certaine sur l'offre existante de parages et entraîne des difficultés supplémentaires pour les riverains.

Pour rencontrer ces besoins, des places de parages à l'usage exclusif de l'établissement hôtelier doivent être prévues à raison d'une place pour deux chambres pour les hôtels repris dans ces catégories.

3.2.2.2. Pour les hôtels des autres catégories les besoins en parage sont de une place pour quatre chambres.

3.2.2.3. Pour les appart-hôtels, les besoins sont de une place par appartement.

### 3.2.3. Les nuisances liées aux externalités.

3.2.3.1. Les externalités, en particulier les bars, restaurants, night-clubs peuvent causer des nuisances sonores et olfactives préjudiciables aux riverains, outre les problèmes liés aux parages et à l'augmentation des flux de circulation.

Les solutions apportées à ces nuisances doivent être définies dans la demande.

### 3.2.4. L'affectation aux bureaux.

La location ou la mise à disposition de bureaux à des tiers ne faisant pas partie de la clientèle est préjudiciable à la fonction hôtelière dès lors qu'elle engendre un danger de mutation fonctionnelle.

Cette externalité doit être examinée suivant les règles contenues dans la circulaire n° 004 du 17 juillet 1991 relative au bureaux.

3.4. Rappel de quelques règles générales relatives au bon aménagement de l'implantation hôtelière.

Le bon aménagement des lieux impose, lors de l'examen des projets, de veiller au respect des règles qui suivent :

- l'adaptation du projet à la morphologie urbaine du quartier concerné (alignements, parcellaires, tracés urbains et gabarits);
- la protection des espaces verts publics et de l'intérieur des îlots;
- la protection des noyaux urbains anciens du point de vue de leur morphologie et de leur architecture;
- le respect de la réglementation relative à l'affichage et aux enseignes publicitaires.

## 4. Application.

4.1. Les demandes de certificats d'urbanisme et de permis de bâtir feront l'objet d'un refus dès lors qu'elles ne répondent pas aux critères définis par la règle de localisation repris au point 1.3.

4.2. Les demandes de certificats d'urbanisme et de permis de bâtir feront l'objet d'un refus dès lors qu'elles ne répondent pas aux critères définis par la règle du coefficient repris au point 2.3.

4.3. Les demandes de certificat d'urbanisme et de permis de bâtir feront l'objet d'un refus ou d'une acceptation conditionnée dès lors qu'elles ne répondent pas aux critères de la grille urbanistique repris au point 3.

4.4. Les présentes instructions sont suivies lors de l'élaboration des plans d'aménagement communaux visés par la présente circulaire.

Le Ministre Président  
et Ministre de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme,

Ch. PICQUE

Wanneer de aanleg van die toegangswegen geen specifieke aandacht krijgt, kunnen ze voor verkeersproblemen zorgen en tot opstoppingen leiden. De voorzieningen die tegemoet komen aan die behoeften mogen niet op het openbaar domein worden aangelegd en moeten duidelijk op de projectplannen worden aangeduid.

### 3.2.2. Parkeerruimten.

3.2.2.1. Bijzondere aandacht moet uitgaan naar de hotels van de categorieën D2 en E2, omdat ze over een groot aantal kamers en aanzienlijke externe voorzieningen beschikken.

Een dergelijke uitrusting brengt immers beperkingen met zich mee inzake de beschikbare parkeerruimte en doet bijkomende problemen voor de buurtbewoners ontstaan.

Om daaraan te verhelpen moet worden voorzien in parkeerplaatsen die exclusief voor het hotel voorbehouden worden, en dit a rato van één plaats per twee kamers voor de hotels van hogervermelde categorieën.

3.2.2.2. Voor de hotels van de andere categorieën moet worden voorzien in één parkeerplaats voor vier kamers.

3.2.2.3. Voor de appartementshotels is één plaats per appartement nodig.

### 3.2.3. Hinder veroorzaakt door de externe voorzieningen.

3.2.3.1. De externe voorzieningen, en in het bijzonder bars, restaurants en night-clubs kunnen voor de buurtbewoners, naast de problemen in verband met parkeerruimten en toename van de verkeersstroom, ook lawaai- en reukhinder veroorzaken.

De oplossingen die men aan die problemen wil geven moeten in de aanvraag worden uiteengezet.

### 3.2.4. Bestemming voor kantoren.

Het verhuren of ter beschikking stellen van kantoren aan derden die niet tot de cliënteel behoren, is schadelijk voor de hotelfunctie van zodra het functionele wijzigingen begint te veroorzaken.

Deze externe voorziening moet worden bestudeerd volgens de regels uiteengezet in omzendbrief nr. 004 van 17 juli 1991 met betrekking tot de kantoren.

3.4. Algemene regels met betrekking tot de goede ordening van de hotelvestiging.

De goede ordening van de gebouwen en van de omgeving vereist dat tijdens het onderzoek van de projecten de volgende regels worden nageleefd :

- het project moet aangepast zijn aan de stedelijke morfologie van de wijk (rooilijnen, percelen, stedelijke tracés en afmetingen);
- de openbare groene ruimten en de binnenterreinen van de blokken moeten worden beschermd;
- de morfologie en de architectuur van de oude stadskernen moeten worden beschermd;
- de voorschriften inzake aanplakking en reclameborden moeten worden nageleefd.

## 4. Toepassing.

4.1. De aanvragen tot het bekomen van stedenbouwkundige attesten en van bouwvergunningen worden niet ingewilligd als ze niet beantwoorden aan de criteria die zijn vastgelegd in de vestigingsregel in punt 1.3.

4.2. De aanvragen tot het bekomen van stedenbouwkundige attesten en van bouwvergunningen worden niet ingewilligd als ze niet beantwoorden aan de criteria die zijn vastgelegd in de coëfficiëntregel bepaald in punt 2.3.

4.3. De aanvragen tot het bekomen van stedenbouwkundige attesten en van bouwvergunningen worden niet ingewilligd of enkel onder bepaalde voorwaarden aangenomen als ze niet beantwoorden aan de criteria van het stedenbouwkundig rooster, vastgelegd in de punten 3.

4.4. Deze onderrichtingen moeten worden nageleefd bij de opmaak van de in deze omzendbrief bedoelde gemeentelijke plannen van aanleg.

De Minister-Voorzitter  
en Minister van Ruimtelijke Ordening en Stedebouw,

Ch. PICQUE

