

STEDENBOUWKUNDIGE INLICHTINGEN VERSTREKT DOOR DE GEMEENTE

Brussels Hoofdstedelijk Gewest
Gemeente SCHAARBEEK

Uw kenmerk: /
Ons kenmerk: 179/341
Bijlage(n): 1

Mevrouw, Mijnheer,

In antwoord op uw aanvraag volledig ontvangen op 16 juli 2024 voor het bekomen van stedenbouwkundige inlichtingen betreffende het goed gelegen Leuvensesteenweg 341 gekadastraerd 21906D0061/00E004, hebben wij de eer u dit document over te maken. Het werd opgesteld onder voorbehoud van de resultaten van het grondig onderzoek dat zal worden uitgevoerd indien er voor het betrokken goed een aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundig attest, een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning zou worden ingediend.

A. STEDENBOUWKUNDIGE INLICHTINGEN OVER DE GEWESTELIJKE EN GEMEENTELIJKE VERORDENENDE BEPALINGEN DIE VAN TOEPASSING ZIJN OP HET GOED:

1°) Wat de bestemming betreft:

Het goed bevindt zich:

- Op het Gewestelijk Bestemmingsplan (**GBP**), goedgekeurd bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering op 3 mei 2001, in gebied(en): gemengd gebied, in een lint voor handelskern en langs een structurerende ruimte ;

De gebieden en de letterlijke voorschriften van het GBP en het RPA kan men raadplegen op de website van de gewestelijke dienst stedenbouw: <http://stedenbouw.brussels>.

2°) Wat de voorwaarden betreft waaraan de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of attest moet voldoen:

- De voorschriften van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (**BWRO**);
- De voorschriften van het voormelde **GBP**;
- Het toelaatbaar saldo van kantooroppervlakten en activiteiten voor vervaardiging van immateriële goederen (**KaTKO**) kan geraadpleegd worden op het volgende webadres: <http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm>;
- De voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (**GSV**), goedgekeurd door de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 21 november 2006;
- De voorschriften van de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (**GemSV**) van het gemeente Schaarbeek, goedgekeurd door de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 30 september 2010.

De voorschriften van het GBP en de gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen kan men raadplegen op de website van de gewestelijke dienst stedenbouw: <http://stedenbouw.brussels>.

3°) Wat een eventuele onteigening van het goed betreft:

- Tot op heden is het gemeentebestuur niet op de hoogte van dergelijke projecten.

4°) Wat het bestaan van een voorkeeperimeter betreft:

- Tot op heden heeft het gemeentebestuur geen weet van het bestaan van een voorkeeperimeter waarin het beschouwde goed opgenomen zou zijn.

5°) Wat betreft de maatregelen ter bescherming van het erfgoed die betrekking hebben op het goed:

Bij wijze van overgangsmaatregel worden de gebouwen waarvoor een bouwvergunning afgegeven werd of die gebouwd werden vóór 1 januari 1932, beschouwd als ingeschreven in de inventaris van het onroerend erfgoed van het Gewest (artikel 333 van het BWRO).

Informatie over de eventuele "toelatingen inzake erfgoed" kan verkregen worden bij de Directie Cultureel Erfgoed van het Gewest.

6°) Wat de inventaris van de niet-uitgebate bedrijfsruimten betreft:

- Tot op heden heeft het gemeentebestuur geen weet dat het beschouwde goed opgenomen zou zijn in de inventaris van de **niet-uitgebate bedrijfsruimten**;

7°) Wat het bestaan van een rooilijnplan betreft:

- De weg langs dewelke het goed gelegen is, heeft het voorwerp van rooilijnplannen uitgemaakt goedgekeurd bij Koninklijke Besluiten dd. 12/09/1870, 10/07/1879, 30/07/1887 en 15/03/1924, bij het College van Burgmeester en Schepenen van 5/1/2021 en bij de Gemeenteraad van 25/04/2007;

8°) Andere inlichtingen:

- Om te weten te komen onder welke categorie het goed ingedeeld is in de inventaris van de **bodemtoestand** op grond van artikel 3, 15° van de ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems, kan men terecht bij Leefmilieu Brussel, Site Tour & Taxis, Havenlaan 86c/3000 in 1000 Brussel of op diens website: leefmilieu.brussels ;
- Om na te gaan of het goed bezwaard is met een erfdienstbaarheid voor leidingen voor **het vervoer van gasachtige producten** op grond van de wet van 12 april 1965, kan men terecht bij Fluxys Belgium nv, Kunstlaan 31 in 1040 Brussel;
- Het goed bevindt zich in de perimeter van de zone voor stedelijke herwaardering;
- Voor eventuele vragen over overstromingsgebieden verzoeken wij u contact op te nemen met Leefmilieu Brussel (BIM);
- Voor eventuele vragen over de veiligheid, bewoonbaarheid en uitrusting van woningen verzoeken wij u contact op te nemen met de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie;
- Voor eventuele vragen over de riolering verzoeken wij u contact op te nemen met Vivaqua;

B. OP GROND VAN DE ADMINISTRATIEVE ELEMENTEN IN ONS BEZIT VOLGEN HIERONDER DE BIJKOMENDE STEDENBOUWKUNDIGE INLICHTINGEN BESTEMD VOOR DE HOUDER VAN EEN ZAKELIJK RECHT DIE VAN PLAN IS HET ONROEREND GOED WAAROP DAT RECHT BETREKKING HEEFT, TE VERKOPEN OF VOOR LANGER DAN NEGEN JAAR TE VERHUREN OF DIE OP DAT GOED EEN ERFPACHT- OF OPSTALRECHT WIL VESTIGEN, OF VOOR DE PERSOON DIE DE HOUDER DAARVOOR EEN MANDAAT GEEFT:

1°) Wat de toelatingen, vergunningen en attesten betreft:

- Bouwvergunning voor wijzigen van de 2 ramen op het gelijkvloers in deuren, afgeleverd op 13 maart 1897 door het gemeentebestuur van Schaarbeek.
- Bouwvergunning voor "" faire des transformations et agrandissements à la maison", afgeleverd op 14 januari 1908 door het gemeentebestuur van Schaarbeek.
- Bouwvergunning voor "construire des annexes dans la propriété", afgeleverd op 14 april 1908 door het gemeentebestuur van Schaarbeek.
- Bouwvergunningsakte voor "[construire une] annexe", afgeleverd op 17 juli 1929 door het gemeentebestuur van Schaarbeek.

- Bouwvergunningsakte voor "ajouter deux terrasses et deux WC", afgeleverd op 21 april 1931 door het gemeentebestuur van Schaarbeek.
- Bouwvergunningsakte voor "revêtir la façade principale", afgeleverd op 13 december 1946 door het gemeentebestuur van Schaarbeek.
- Bouwvergunningsakte voor "het ombouwen van de zolderingen in een derde verdieping en het vernieuwen van de gevelbekleding aan de verdiepingen", afgeleverd op 11 maart 1960 door het gemeentebestuur van Schaarbeek.

Er is nu geen lopende geldige milieuvergunning voor het goed. Eventueel oudere vergunningen zijn in onze archieven raadpleegbaar (zie hieronder).

Voor meer inlichtingen betreffende de milieuvergunningen, gelieve contact op te nemen via e-mail op het adres stedenbouw@1030.be.

De beschrijving van de vergunde werken en de eventuele toekenningsvoorwaarden kunnen opgevraagd worden bij de vergunnende overheid (gemeente of Gewest).

Indien u houder van een zakelijk recht op het goed bent, over diens toestemming beschikt of een legitiem belang rechtvaardigen kunt, kunt u via uw persoonlijke ruimte een elektronische kopie verkrijgen van de door de gemeente afgeleverde vergunningen en attesten voor het goed. Surf naar <https://www.1030.be/nl/archief-stedenbouw>.

2°) Wat betreft:

- De wettelijke stedenbouwkundige bestemming van het goed: *zie hieronder*
- Het wettelijke stedenbouwkundige gebruik van het goed: *zie hieronder*
- Als het gaat om een gebouw, het aantal woningen: *zie hieronder*

Volgens onze informatiebronnen, en behoudens bewijs van het tegendeel, kunnen wij de regelmatigheid van de volgende stedenbouwkundige bestemmingen en hun ruimtelijke indeling bevestigen:

- **Kelderverdieping:** lokalen horende bij de bestemmingen van het gebouw
- **Gelijkvloers:** handel
- **Tussenverdieping tussen gelijkvloers en verdieping 1:** 1 woonegelegenheid
- **Verdieping 1:** 1 woonegelegenheid
- **Tussenverdieping tussen verdiepingen 1 en 2:** 1 woonegelegenheid
- **Verdieping 2:** 1 woonegelegenheid
- **Verdieping 3:** 1 woonegelegenheid

Totaal: 5 woonegelegenheden

Wat de bestemmingen betreft, verzoeken wij u om het glossarium van het Gewestelijk Bestemmingsplan te raadplegen (beschikbaar aan het adres: www.gbp.irisnet.be).

Deze bevestiging wordt u overgemaakt onder **voorbehoud** van de overeenstemming van deze woningen met de reglementering van toepassing op het ogenblik van hun creatie of, bij ontstentenis hiervan, op 11 januari 1996, zijnde het Algemeen bouwreglement van de Brusselse agglomeratie (Koninklijk Besluit van 21 maart 1975) en het gemeentelijk algemeen bouwreglement van Schaarbeek (Gemeenteraad van 21 november 1947) en voor zover dat de wijziging van het aantal woonegelegenheden **geen werken vereist heeft** waarvoor een stedenbouwkundige of bouwvergunning nodig was.

Deze bevestiging betreft slechts de regelmatigheid van de hierboven vermelde stedenbouwkundige bestemmingen. Zij heeft geen betrekking op de eventueel in dit gebouw uitgevoerde handelingen en werken die het voorwerp van een stedenbouwkundige vergunning hadden moeten uitmaken.

Wij vestigen uw aandacht op het feit dat elke wijziging van de voornoemde bestemmingen en van de onderverdeling en/of het aantal wooneenheden, het voorwerp van een voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning moet uitmaken. Wij vestigen ook uw aandacht op het feit dat de verhuurde woningen in overeenstemming met de Brusselse Huisvestingscode moeten zijn.

3°) Wat de vaststellingen van overtredingen betreft:

- Het goed maakt het voorwerp uit van een ingebrekestelling opgemaakt op 18 december 2014 voor de volgende inbreuk(en):
 - De architecturale wijziging van de voorgevel door:
 - de wijziging van de toegangsdeur en de raamkozijnen op de verdiepingen (materialen, kleuren en onderverdelingen);
 - de wijziging van de raamkozijnen en de vensteropeningen van het winkelraam op het gelijkvloers;
 - De plaatsing van uithangborden niet in overeenstemming met de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (Gem.S.V.) en de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (G.S.V.):
 - op de 1^{ste} verdieping: het tweede verticale en loodrechte uithangbord, geplaatst aan de linker gemene muur, is sterk verlicht (niet in overeenstemming met Gem.S.V., Titel IV, Art.5);
 - op het gelijkvloers: het verticale en parallelle uithangbord, geplaatst aan de linker gemene muur, is meer dan 0,75 m hoog en bevindt zich lager dan 2,70 m van de grond (niet in overeenstemming met Gem.S.V., Titel IV, Art.3 §1) en is gelegen op minder dan 50 cm van de gemene grenzen (niet in overeenstemming met G.S.V., Titel VI, Art.35 §2°c);
 - op het gelijkvloers: het verticale en parallelle uithangbord, geplaatst tussen het winkelraam en de toegangsdeur naar de wooneenheden, is meer dan 0,75 m hoog en bevindt zich lager dan 2,70 m van de grond (niet in overeenstemming met Gem.S.V., Titel IV, Art.3 §1);
 - op het gelijkvloers: het horizontale en parallelle uithangbord, geplaatst boven het winkelraam, heeft een hoogte van meer dan 0,75m en een breedte groter dan 2/3 van de gevelbreedte (niet in overeenstemming met G.S.V., Titel VI, Art.36 §1.2° en Art.36 §1 2°c) en bevindt zich op minder dan 50cm van de rechter en linker gemene grenzen (niet in overeenstemming met Gem.S.V., Titel IV, Art.3 §1);
 - op het gelijkvloers: het horizontale en parallelle uithangbord, geplaatst aan de rechter gemene muur en boven de toegangsdeur naar de wooneenheden, verbergt geheel of gedeeltelijk een vensteropening (niet in overeenstemming met G.S.V., Titel VI, Art.34);

zonder dat een voorafgaande geldige stedenbouwkundige vergunning verleend werd.

Voor meer inlichtingen of om een plaatsbezoek tot vaststelling van de afschaffing van de inbreuk(en) aan te vragen, gelieve contact op te nemen met de verantwoordelijke controleur: 02 244 72 71.

Deze brief wordt opgemaakt onder voorbehoud van het bestaan van overtredingen die het gebouw zouden bezwaren en die nog niet het voorwerp van een formele vaststelling van overtreding hebben uitgemaakt. Het ontbreken van een vaststelling van overtreding laat niet veronderstellen dat er geen overtreding is.

Bijkomende opmerkingen:

De "beknopte beschrijving" afgeleverd door de aanvrager van deze stedenbouwkundige inlichtingen geeft enkel de toestand weer die volgens hem ter plaatse aanwezig is en verplicht de gemeente nergens toe.

Deze informatie worden alleen ter indicatieve titel gegeven en kunnen niet uitputtend zijn.

Uw aandacht wordt gevestigd op het gevaar dat de aan- of verkoop van een gebouw bezwaard met een stedenbouwkundige inbreuk, inhoudt. De verantwoordelijkheid van de eigenaar kan worden aangesproken (inbegrepen voor het behoud van stedenbouwkundige inbreuken).

Wij raden de verkoper en de koper aan om zich te bevragen bij hun notaris en om de archieven van de dienst stedenbouw te raadplegen teneinde de wettelijke toestand van het goed na te gaan (vergund bouwvolume, ramen...).

In de aankondiging m.b.t. de verkoop van het goed, moeten de notaris, de makelaar en de verkoper duidelijk de meest recente en precieze bestemming van het goed weergeven.

Opgemaakt te Schaarbeek, op 19 juli 2024,

Door het College,

De Gemeentesecretaris,
In opdracht,

De Burgemeester wvd,

Opmerkingen:

1. De verstrekte stedenbouwkundige inlichtingen zijn op de datum van dit schrijven geldig. Een latere wetswijziging of de verstrekking van nieuwe bewijzen van gebruik kunnen tot gevolg hebben dat de verstrekte gegevens wijzigen.
2. Dit document houdt geen vrijstelling in van de verplichting houder te zijn van een stedenbouwkundige vergunning voor het uitvoeren van de werken en handelingen bedoeld in artikel 98, § 1 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) of door een stedenbouwkundige verordening overeenkomstig artikel 98, § 2 van hetzelfde Wetboek of van de verkavelingsvergunning vereist door artikel 103 van hetzelfde wetboek.
3. Elkeen kan bij de dienst stedenbouw van de gemeente kennis krijgen van de inhoud van de aanvragen om stedenbouwkundig attest of stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning of van de afgegeven attesten en vergunningen en een afschrift krijgen van de mededeelbare elementen krachtens de ordonnantie van 18 maart 2004 inzake toegang tot milieu-informatie en tot informatie betreffende de ruimtelijke ordening in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.
4. Afschriften of uittreksels van de ontwerpplannen of van de goedgekeurde plannen, van de niet-ervallen verkavelingsvergunningen, van de rooilijnplannen en van de stedenbouwkundige verordeningen kunnen bij het gemeentebestuur bekomen worden. Voor het afleveren van die documenten kunnen kosten aangerekend worden.
5. De beknopte beschrijving verbindt de gemeente nergens toe, aangezien zij zich niet mengt met de uitwerking daarvan.