

G E M E E N T E S C H A A R B E E K



STEDENBOUW EN LEEFMILIEU
Colignonplein - Bureau 2.04
1030 Schaarbeek

Uw correspondent : Mvr Ait Abbou
☎ 02 244 72 06 - Uitsluitend van 9u tot 12u.
E-mail : si@schaarbeek.irisnet.be

Te Schaarbeek, 30 mei 2017,

Mevrouw Nicole PISHOUDT
Vredestraat 12
9820 Merelbeke
nicole.pishoudt@telenet.be

Onze referentie: RU/132/299-301

Uw referenties : /

Bijlage: 1

STEDENBOUWKUNDIGE INLICHTINGEN OVER DE VERORDENENDE BEPALINGEN
Toepassing van het artikel 275 van het Brussels Wetboek van de Ruimtelijke Ordening

Mevrouw, Mijnheer,

In antwoord op uw aanvraag ontvangen op 12 mei 2017 voor het bekomen van stedenbouwkundige inlichtingen betreffende het goed gelegen **Helmetsesteenweg 299-301**, hebben wij de eer U dit document over te zenden 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.

Wat de planologische ligging van het goed betreft:

- a) Wat de bestemming betreft is het goed onderworpen aan de voorschriften van:
 - Het Gewestelijk Bestemmingsplan (Besluit van de Regering van 3 mei 2001), waar het gelegen is in een **typisch woongebied en langs een structurerende ruimte**.
- b) Wat betreft de voorwaarden waaraan een bouwproject onderworpen zou zijn, zijn van toepassing:
 - De Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening;
 - De Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening;
 - De weg langs dewelke het goed gelegen is, heeft het voorwerp van rooilijnplannen uitgemaakt goedgekeurd bij Koninklijke Besluiten dd 6/03/1869, 21/02/1871, 18/11/1890 en 28/02/1893;
- c) Wat betreft een eventuele onteigening:
 - Tot op heden is het gemeentebestuur niet op de hoogte van dergelijke projecten.
- d) Wat betreft het bestaan van een voorkoopperimeter:
 - Tot op heden heeft het gemeentebestuur geen weet van het bestaan van een voorkoopperimeter waarin het beschouwde goed opgenomen zou zijn.
- e) Zijn de andere inlichtingen:
 - Indien het gebouw voor 1932 werd opgetrokken, is het opgenomen in de inventaris van het onroerend erfgoed (art. 333 van het Brussels Wetboek van de Ruimtelijke Ordening);
 - Het goed bevindt zich in de Ruimte voor Versterkte Ontwikkeling van de Huisvesting en de Renovatie;
 - Het goed bevindt zich in de Zone voor Stedelijke Herwaardering;
 - Wat de lijst der risicoactiviteiten betreft, gelieve contact te nemen met Leefmilieu Brussel – BIM;
 - Wat de ondergrondse leidingen betreft, nodigen wij u uit contact op te nemen met de maatschappijen die ze beheren (voor meer inlichtingen : <https://www.klim-cicc.be/>);
 - Wat de overstromingsgebieden betreft, nodigen wij u uit contact te nemen met Leefmilieu Brussel;
 - Wat het rioleringssysteem betreft, gelieve contact op te nemen met Hydrobru;
 - Wat de veiligheid, gezond en uitrusting van de woningen betreft, gelieve contact op te nemen met de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI);

Wat de stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd voor het goed betreft:

- Het goed maakt het voorwerp uit van een bouwvergunning afgeleverd op 24 april 1928 voor “construire une maison”.

De afgeleverde stedenbouwkundige vergunningen en attesten voor het goed zijn in onze archieven raadpleegbaar (Gemeentehuis, lokaal 2.26 – 2^{de} verdieping, elke dinsdag en donderdag van 9u tot 12u - OPGELET : tijdens de zomer- en de kerstvakantie, zal deze dienst ALLEEN toegankelijk zijn op DINSDAG !)

Wat de geoorloofde bestemming, gebruik en aantal woningen van het goed betreft:

Vooreerst melden wij u dat bij gebrek aan een stedenbouwkundige vergunning die de bestemmingen van een goed expliciet vastlegt, zijn gebruik van voor 21 maart 1975 wordt nagekeken (= datum van goedkeuring van het Algemeen Bouwreglement van de Brusselse Agglomeratie).

Anderzijds, is het Besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 11 januari 1996 tot vaststelling van de handelingen en werken vrijgesteld van stedenbouwkundige vergunning en van het eensluidende advies van de gemachtigde ambtenaar, in werking getreden op 9 februari 1996, de eerste wettekst die de werken en de gebruiksveranderingen uitgevoerd met het oog op een wijziging van het aantal woongelegenheden niet vrijstelde van stedenbouwkundige vergunning (Hoofdstuk II - Artikel 2 - 3°).

Bijgevolg, gelet op hetgeen voorafgaat, volgens onze informatiebronnen, en behoudens bewijs van het tegendeel, kunnen wij de regelmatigheid van de volgende stedenbouwkundige bestemmingen en hun ruimtelijke indeling bevestigen:

- **Kelders:** lokalen horende bij de bestemmingen van het gebouw
- **Gelijkvloers:** handel in diensten (kapsalon)
- **Verdieping 1 :** 1 woongelegenheden
- **Verdieping 2:** 1 woongelegenheden
- **Dakverdieping:** 1 woongelegenheden

Totaal: 3 woongelegenheden

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 11 januari 1996, zijnde het Algemeen bouwreglement van de Brusselse agglomeratie (K.B. 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 woongelegenheden **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 voorgenoemde 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.

Wat de stedenbouwkundige inbreuken die het voorwerp hebben uitgemaakt van een procesverbaal van stedenbouwkundige overtreding en/of een ingebrekestelling en/of een waarschuwing betreft:

Geen enkel dossier van procesverbaal van stedenbouwkundige overtreding en/of ingebrekestelling en/of waarschuwing staat momenteel open voor het goed.

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.

Deze informatie wordt 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, ...).

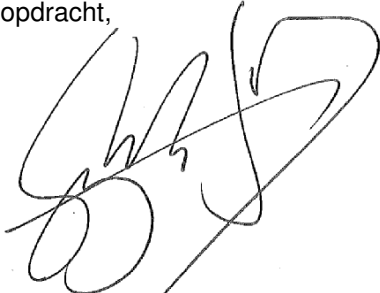
In de aankondiging m.b.t. de verkoop van het goed, moeten de notaris, de makelaar en de verkoper duidelijk de meest recente en precieze bestemming van het goed weergeven.

Wij nodigen u uit de hierbijgevoegde informatiebrief aan de nieuwe eigenaar(s) van het goed te overhandigen.

De dienst Stedenbouw staat tot uw beschikking voor elke aanvullende inlichting **enkel via e-mail** op het adres si@schaarbeek.irisnet.be

Met de meeste hoogachting.

De Gemeentesecretaris,
In opdracht,



Guy VAN REEPINGEN
Adjunct – directeur

De Burgemeester,
In opdracht,



Frédéric NIMAL
wnd Schepen

Als u meent dat deze stedenbouwkundige inlichtingen onvolledig of foutief zijn, gelieve ons **binnen de 30 dagen** hiervan in kennis te stellen **via e-mail op het adres si@schaarbeek.irisnet.be**.
Na deze termijn, zal elke wijziging van de stedenbouwkundige inlichtingen het voorwerp moeten uitmaken van een nieuwe (betalende) aanvraag. Zij zal binnen de 30 dagen worden behandeld.

Opmerkingen

1° 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 van het Brussels Wetboek van de Ruimtelijke Ordening, of van de verkavelingsvergunning vereist door artikel 103 van hetzelfde wetboek.

2° De handelingen en werken met betrekking tot een beschermd goed, of tot een goed dat het voorwerp uitmaakt van een beschermingsprocedure, of tot een goed ingeschreven op de bewaarlister of waarvoor een procedure tot inschrijving op de bewaarlister werd aangevat, of tot een goed ingeschreven op de inventaris van het onroerend erfgoed, zijn onderworpen aan de bepalingen van het Brussels Wetboek van de Ruimtelijke Ordening Titel V inzake het behoud van het onroerend erfgoed.

3° Elkeen kan op het gemeentehuis kennis krijgen van de inhoud van de aanvragen om stedenbouwkundig attest of stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning of van de afgegeven stedenbouwkundige attesten en vergunningen en een afschrift krijgen van de mededeelbare elementen krachtens het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 3 juli 1992 betreffende de mededeling van inlichtingen en documenten inzake planning en stedenbouw.

4° Afschriften of uittreksels van de ontwerpplannen of van de vastgestelde of aangenomen plannen van de niet-vervallen verkavelingsvergunningen, van de rioolplannen en van de stedenbouwkundige verordeningen kunnen bij het gemeentebestuur bekomen worden krachtens het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 3 juli 1992 betreffende de mededeling van inlichtingen en documenten inzake planning en stedenbouw.

