



**Ixelles  
Elsene**

Stedenbouw  
CEL STEDENBOUWKUNDIGE INLICHTINGEN  
Uw dossierbeheerder : CEUPPENS  
02 515 67 79 – sj@elsene.brussels

VMV-Vastgoed  
Valkebeekstraat 24  
1861 Wolvertem

Elsene,

08 SEP. 2023

Uw bericht van  
03/07/2023

Uw kenmerk

Ons kenmerk  
CIT/URB/RU2023/1434-RUA224/73

Bijlage (n)  
1

## STEDENBOUWKUNDIGE INLICHTINGEN VERSTREKT DOOR DE GEMEENTE VAN ELSENE

Mevrouw, Mijnheer,

In antwoord op uw aanvraag volledig ontvangen op **31/07/2023** voor het bekomen van stedenbouwkundige inlichtingen betreffende het goed gelegen **Maria-Hendrikastraat 73** gekadastréerd 21443A0109/00V000, 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.

Zonder afbreuk te doen aan het rechtmatig gebruik van het onroerend goed, heeft uw verzoek (op basis van uw beschrijving) betrekking op een gebouw bestaande uit met vier verdiepingen met elk twee appartementen (kelder, gelijkvloers, 1,2 en 3), op het vierde verdieping 8 zolderkamers en een zolderstudio, kelderverdieping met twee kelders, een technisch lokaal electriciteit en een technisch lokaal water

Als de bijgaande stedenbouwkundige inlichtingen volgens u een materiële omissie bevat, d.w.z. een onnauwkeurigheid die er onopzettelijk is ingeslopen bij het opstellen van het document, zoals een vergunning waarvan het besluit onjuist is, een PRAS-zone die niet is opgenomen of een ontbrekende pagina, dient u ons dit binnen 30 dagen na de verzenddatum te laten weten via e-mail enkel en alleen op het adres [sj@elsene.brussels](mailto:sj@elsene.brussels).

Nadien moet voor elke wijziging van de stedenbouwkundige inlichtingen een nieuwe (niet gratis) aanvraag ingediend worden. Die wordt binnen de 30 dagen behandeld overeenkomstig de wettelijke termijn.

### 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 regeringsbesluit van 3 mei 2001, in gebied(en) typische woongebieden
- Het goed **bevindt zich niet** in de periméter van een bijzonder bestemmingsplan (BBP).
- Het goed **bevindt zich niet** in de periméter van een verkavelingsvergunning (VV).

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>

De periméter van de BBP's en de VV's kan men raadplegen op de website [www.brugis.be](http://www.brugis.be), de inhoud ervan kan opgevraagd worden bij de dienst stedenbouw van de gemeente.

COMMUNE D'IXELLES - GEMEENTE ELSENE

Chaussée d'Ixelles 168 Elsensesteenweg - 1050 Ixelles/Elsene - [www.ixelles.be](http://www.ixelles.be) - [www.elsene.be](http://www.elsene.be)

**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 bij regeringsbesluit van 21 november 2006.
- De voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (**GemSV**).

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

*De perimeter van de BBP's, de VV's en de GemSV's kan men raadplegen op de website [www.bruals.be](http://www.bruals.be), de inhoud ervan kan opgevraagd worden bij de dienst stedenbouw van de gemeente.*

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

- Het gemeentebestuur heeft heden geen weet van een onteigeningsplan betreffende het goed in kwestie.

**4°) Wat het bestaan van een voorkeeperimeter betreft:**

- Het goed **bevindt zich niet** in een voorkeeperimeter.

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

- Het goed **is niet** beschermd.
- Het goed **bevindt zich niet** in een vrijwaringszone van een of meerdere monumenten, gehelen of landschappen die beschermd zijn of ingeschreven zijn op de bewaarlijst.
- Het goed **is niet** op de bewaarlijst ingeschreven.
- Het goed is niet opgenomen in de inventaris.
- Het goed is niet het voorwerp van een beheersplan voor erfgoed, zoals bedoeld in de artikelen 242/1 en volgende van het BWRO.

*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 Monumenten en Landschappen van het Gewest.*

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

- Het gemeentebestuur heeft heden geen weet van niet-uitgebate bedrijfsruimten waarvan het goed in kwestie deel uitmaakt.

**7°) Wat het bestaan van een rooilijnplan betreft:**

- Voor de weg waaraan het goed zich bevindt, is een rooilijnplan goedgekeurd bij koninklijk besluit van 20.02.1861

*Een numerieke kopij van de rooilijnplannen en besluiten kan per e-mail bezorgt worden op volgend adres : [archives\\_ixelles\\_brussels](mailto:archives_ixelles_brussels)*

**8°) Andere inlichtingen:**

- Het goed **is niet opgenomen** in een stadsvernieuwingscontract.
- Het goed **bevindt zich niet** in een wijkcontract.
- 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 het BIM, Site Tour & Taxis, Havenlaan 86c/3000 in 1000 Brussel of op diens website: [www.leefmilieubrussel.be](http://www.leefmilieubrussel.be) ;
- 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;
- 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 DGHI;
- Voor eventuele vragen over de riolering verzoeken wij u contact op te nemen met Hydrobru;

**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:**

**Stedenbouw**

Dossier nr.	Ontwerp	Beslissing	Datum
1913/407-224/73 FS	construire une maison	Afleveren	28/10/1913

**Milieu**

Momenteel hebben we geen vergunning noch certificaat verwezen voor het goed.  
 Als je meer informatie wilt over milieuvergunningen, neem dan contact op met de afdeling Milieuvergunningen op telefoonnummer 02 515 67 87 of per e-mail: [le@ixelles.brussels](mailto:le@ixelles.brussels)  
 De beschrijving van de toegestane werken en de eventuele toekenningsvoorwaarden kunnen opgevraagd worden bij de vergunnende overheid (gemeente of Gewest).

**2°) Wat betreft:**

Wij beschikken nu niet over voldoende informatie om u de bestemming en het rechtmatig gebruik van het goed te bevestigen (gegevens op basis van de administratieve elementen tot onze beschikking).

Deze bevestiging heeft enkel betrekking op de regelmatigheid van de hierboven uiteengezette stedenbouwkundige bestemmingen. Ze geldt niet voor de andere, eventueel in dit pand verrichte handelingen en werken, die het voorwerp zouden moeten zijn van een vergunning.

Ve melden u dat elke latere wijziging van hogergenoemde stedenbouwkundige bestemmingen en stedenbouwkundig gebruik, het aantal en/of de indeling van de woningen onderworpen moet worden aan een voorafgaande stedenbouwkundige vergunning en vestigen uw aandacht op het feit dat de verhuurde woningen conform de Huisvestingscode moeten zijn.

Indien u over elementen (bewijs) beschikt waarvan wij niet op de hoogte zijn maar die het geoorloofd gebruik van het goed kunnen wijzigen, kunt u ze ons voorleggen in het kader van een nieuwe aanvraag tot wijziging van de bestemming of het gebruik van een bebouwd goed of van het aantal woningen via het formulair op de website van de gemeente.

Aangezien Stedenbouwkundige Inlichtingen geen grondige analyse van het goed uitvoert, wij nodigen u uit om de bestaande situatie van het pand te vergelijken met de vergunningen die voor het pand zijn afgegeven. Deze worden bewaard in de Archiefdienst (Elsensesteenweg 168 - 1e verdieping). De raadpleging van het archief is gratis, maar er moet wel een afspraak worden gemaakt: [archives@elsene.brussels](mailto:archives@elsene.brussels) Tel.: 02.515.61.34. Er zij op gewezen dat de Archiefdienst alleen gemachtigd is documenten ter beschikking van het publiek te stellen: hij verstrekt in geen geval technische informatie.

**3°) Wat de vaststellingen van overtredingen betreft:**

Het pand is het onderwerp van een verklaring van overtreding (gemeentelijke referenties: 2023/32), opgesteld op 10/07/2023, waarvan het onderwerp is Woningen in kelder en zolder, PVC kelderkozijn, wijziging aan deur en bovendorpel. (PV XL 18/2014 stopzetting van PV XL 4/2012 - Woningen in kelder en zolder)

Als je meer informatie wilt over overtreding vastgesteld, kun je contact opnemen met de Dienst Stedenbouwkundige Controle via e-mail op [cu@ixelles.brussels](mailto:cu@ixelles.brussels) of telefonisch op 02/515.67.88.

Een proces-verbaal van overtreding is een proces-verbaal, d.w.z. een document dat het uitgangspunt vormt voor een strafrechtelijk onderzoek van de zaak door een planningsinspecteur die door de overheid is aangesteld. Het feit dat er geen overtredingverklaring is opgesteld, betekent niet dat er geen discrepanties zijn tussen de vergunde situatie en de werkelijke situatie, of dat er geen onregelmatigheden of planningsovertredingen zijn. Het is dus geen garantie voor de rechtmatigheid van de woning.

Als u meer informatie wenst over inbreuken op de stedenbouwkundige voorschriften, kunt u contact opnemen met de dienst stedenbouwkundige controle via telefoon 02 515 67 88 of per e-mail: [cu@ixelles.brussels](mailto:cu@ixelles.brussels)

**Bijkomende opmerkingen:**

De "bondige beschrijving" van de aanvrager van deze stedenbouwkundige inlichtingen geeft enkel de huidige situatie weer volgens zijn verklaringen en verbindt de gemeente op geen enkele manier.

Uw aandacht wordt gevestigd op het gevaar van de aankoop/verkoop van een pand waarop een stedenbouwkundige inbreuk rust. De aansprakelijkheid van de eigenaar kan worden ingeroepen (inclusief voor de handhaving van de stedenbouwkundige inbreuken).

We raden de verkoper en de koper aan om advies in te winnen bij hun notaris en de archieven van de dienst Stedenbouw te raadplegen om de wettelijke situatie van het goed (toegestane bouwvolume, ramen ...) na te gaan.

Voor bijkomende inlichtingen verzoeken we u contact op te nemen met onze dienst Stedenbouw, telefonisch op het nummer 02/515.67.79 of via e-mail op het adres [si@elsene.brussels](mailto:si@elsene.brussels).

Opgemaakt te Elsene, op

08 SEP. 2023

Vanwege het College,

De Gemeentesecretaris,

Bij opdracht:

De Directrice van Stedenbouw,

Veronique BRUYNINCKX

De Burgemeester,

Bij opdracht:

De Schepen van Stedenbouw, Patrimonium,

Yves ROUYET

**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 ontwerppiannen of van de goedgekeurde plannen, van de niet-vervallen 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.