



**Gemeente
SINT-LAMBRECHTS-WOLUWE**

Paul Hymanslaan 2
1200 Brussel

Tel: 02.761.27.11
Fax: 02.772.25.67

www.woluwe1200.be

IFAC SERVICE
Mijnheer Michaël DE BRUYNE
Brusselsesteenweg, 15
3080 Tervuren

Uw brief van 08/01/2026	Uw ref. RUSI-260108-2639158	Uw correspondent O. Bourdieu	Onze ref. RU/26/0019	Tel: (02) 761.28.14 Mail: ru.si@woluwe1200.be
-----------------------------------	---------------------------------------	--	--------------------------------	---

Mijnheer,

In antwoord op uw aanvraag voor stedenbouwkundige inlichtingen, volledig ontvangen op **09/01/2026** en betreffende het goed gelegen **Théodore De Cuyperstraat 129** gekadastréerd **1^{ste} afdeling sectie A, nr 128/A**, hebben wij de eer u huidig document over te maken, dat werd opgesteld in overeenstemming met de voorschriften van het besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk gewest van 29/03/2018, en 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 of een stedenbouwkundige vergunning zou worden ingediend.

STEDENBOUWKUNDIGE INLICHTINGEN

1. VERORDENENDE BEPALINGEN DIE VAN TOEPASSING ZIJN OP HET GOED

1.1. Bestemming van het goed

- Het goed **bevindt zich** in volgende zone van het Gewestelijk Bestemmingsplan (**GBP**)¹: **woongebieden met residentieel karakter**;
- Het goed **bevindt zich niet** in de perimeter van het bijzonder bestemmingsplan (**BBP**)².
- Het goed **bevindt zich niet** in de perimeter van een verkavelingsvergunning (**VV**)³.

1.2. Voorschriften waaraan een stedenbouwkundig attest of een stedenbouwkundige vergunningaanvraag moet voldoen:

Wettelijke basis:

- ☒ Het Brussels Wetboek voor Ruimtelijke Ordening (**BWRO**)⁴;

Plannen:

- ☒ De voorschriften van eerder vermeld **GBP**;
Het toelaatbaar saldo voor kantooroppervlaktes en activiteiten voor vervaardiging van immateriële goederen (KaTKO) is beschikbaar op aanvraag bij URBAN:
du-ds@urban.brussels

Reglementen:

- ☒ De Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (**GSV**) van 21/11/2006;
- ☒ De Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (**GemSV**) van 14/01/1957, gewijzigd op 29/08/1988 (art.108bis) en op 23/01/2012 (art.84bis);

¹ De zones en de schriftelijke voorschriften kunnen worden geraadpleegd op de website van perspective.brussels

² De BBP's kunnen worden geraadpleegd op de website van de gemeente: www.woluwe1200.be

³ De verkavelingsvergunningen zijn beschikbaar op aanvraag bij de dienst Stedenbouw en mits betaling van een vergoeding

⁴ Het BWRO is beschikbaar op <https://perspective.brussels/nl/planningstools/brussels-wetboek-van-ruimtelijke-ordening-bwro>

1.3. Eventuele onteigening van het goed:

Het gemeentebestuur heeft er heden geen weet van dat het goed is opgenomen in een onteigeningsplan;

1.4. Bestaan van een voorkeeperimenter:

Het goed **bevindt zich niet** in een voorkeeperimenter.

1.5. Beschermingsmaatregelen van erfgoed die betrekking hebben op het goed:

- Het goed **is niet** op de bewaarlijst ingeschreven.
- 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 ingeschreven in de inventaris van het bouwkundig erfgoed van het Gewest.**

Informatie over de eventuele « toelatingen inzake erfgoed » kan verkregen worden bij het Gewest, de Directie Cultureel Erfgoed.

1.6. Inventaris van de niet uitgebatede bedrijfsruimtes:

- ☐ ~~Het goed is opgenomen in de inventaris van de niet uitgebatede bedrijfsruimtes;~~

1.7. Rooilijnplan:

Voor de weg waaraan het goed zich bevindt, is een rooilijnplan goedgekeurd bij koninklijk besluit van 21/05/1930;

1.8. Andere inlichtingen:

- Het goed **bevindt zich niet** in de perimeter van de zone voor stedelijke herwaardering.

Het gemeentelijk reglement betreffende de gedeeltelijke terugbetaling van de gemeentelijke opcentiemen op de onroerende voorheffing voor een nieuw aangeschafte of gebouwde woning te Sint-Lambrechts-Woluwe stelt kopers onder bepaalde voorwaarden in staat om een vermindering te krijgen van de onroerende voorheffing voor het goed dat bestemd is als woning voor de eigenaar. Dit reglement is van toepassing vanaf 01/01/2025 en loopt af op 31/12/2030. Voor alle inlichtingen hieromtrent kunt u terecht bij de dienst van Huisvesting (tel. 02/761 28 02). Wij nodigen u uit om de kopers van het goed dat voorwerp uitmaakt van de akte waarvoor er stedenbouwkundige inlichtingen werden gevraagd, hiervan op de hoogte te brengen;

Informatie te bekomen bij andere instanties:

- Fluxys Belgium: erfdienstbaarheden voor leidingen voor vervoer van gasachtige producten op grond van de weg van 12/04/1965
- Leefmilieu Brussel: overstromingsgebieden
- Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI): veiligheid, bewoonbaarheid en uitrusting van woningen
- Vivaqua: riolering

2. STEDENBOUWKUNDIGE BEPALINGEN VAN TOEPASSING OP HET GOED

2.1. Toelatingen, vergunningen en attesten⁵:

- **Stedenbouwkundige vergunning nr. 12177 afgeleverd op 07/06/1973** en betreffende het bouwen van een appartementsgebouw (De Cuyper 125-131) op voorwaarde zich te conformeren aan het advies van de Brandweerdienst van het Gewest Brussel (referentie 203/PI/73/P8/EF.BJ)
- **Stedenbouwkundige vergunning nr. 19238 afgeleverd op 20/05/2010** en betreffende de renovatie van de gevel, de terrassen en de leuning van het gebouw (De Cuyper 125-131)

⁵ In toepassing van de ordonnantie van 18/03/2004 inzake toegang tot milieu-informatie en tot informatie betreffende de ruimtelijke ordening in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, kunt u bij het gemeentebestuur een digitale versie bekomen van stedenbouwkundige vergunningen, niet vervallen verkavelingsvergunningen, rooilijnplannen en stedenbouwkundige regelgeving. Voor het afleveren van de documenten kunnen kosten aangerekend worden.

Contact voor de gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe: archives.urb.sted@woluwe1200.be, tel: 02/761.28.14

- **Stedenbouwkundige vergunning nr. 20228 afgeleverd op 17/10/2013** en betreffende de regularisatie van de uitbreiding van een appartement van het gelijkvloers naar de 1^{ste} verdieping van het gebouw (De Cuyper 131)
- **Stedenbouwkundige vergunning nr. 20327 afgeleverd op 13/02/2014** en betreffende de vervanging van de leuningen van de voorgevel van het gebouw (De Cuyper 125-131)

Voor alle inlichtingen met betrekking tot afgeleverde milieuvergunningen, kunt u de online kaart van de milieuvergunningen raadplegen (<http://novac-pe.irisnet.be/>) of de dienst Milieuvergunningen van de gemeente contacteren: pe.mv@woluwe1200.be – tel: 02 761 28 15/49

2.2. Bestemming en rechtmatig gebruik van het goed:

- De rechtmatige bestemming van het goed: huisvesting.
- Het rechtmatige gebruik van het goed: appartement (type C) op 10^{de} verdieping bestaande uit : inkomhal, wc, badkamer, living, keuken met kast, terras, 2 slaapkamers;
De kelderverdieping -1 bestaande uit: een kelder C10;
De kelderverdiepingen (galerie des Garages 1 et 2) bestaanden uit: 128 parkeerplaatsen;
- Als het om een meergezinswoning gaat, het aantal woongelegenheden: 174 woningen en 2 kantoren voor het hele complex.

De beschrijving is slechts een beknopte binnenanalyse van het eigendom. Deze informatie kan niet als volledig worden beschouwd. We raden de verkoper en de koper aan advies in te winnen bij hun notaris en de archieven van de dienst stedenbouw te raadplegen om de wettelijke status van het pand te controleren (toegestaan bebouwd volume, raamkozijnen, gevel, enz.).

We willen erop wijzen dat alle latere wijzigingen van de bovengenoemde stedenbouwkundige bestemming en gebruik, van het aantal en/of de verdeling van de woningen, ... het voorwerp moeten uitmaken van een voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, en we willen uw aandacht vestigen op het feit dat verhuurde woningen moeten voldoen aan de Huisvestingscode⁶.

2.3. Vaststelling(en) van overtredingen en onregelmatigheden op het goed:

Er is **geen proces-verbaal van overtreding** opgemaakt voor het onroerend goed.

Het ontbreken van een proces-verbaal betekent niet dat er geen overtreding is.

Uw aandacht wordt gevestigd op het gevaar van het kopen of verkopen van een eigendom dat het voorwerp uitmaakt van een stedenbouwkundige inbreuk, met of zonder proces-verbaal van overtreding. De eigenaar kan aansprakelijk worden gesteld (ook voor het in stand houden van bouwvoertredingen).

2.4. Bijkomende opmerkingen:

- De « **beknopte beschrijving** » die door de aanvrager van deze stedenbouwkundige inlichtingen is verstrekt, geeft slechts de situatie weer die volgens hem aanwezig is en verbindt de gemeente op geen enkele wijze, aangezien de gemeente niet betrokken is bij de voorbereiding ervan.
- 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.
- De verstrekte stedenbouwkundige inlichtingen zijn op de datum van dit schrijven **geldig**. Een latere wetwijziging of de verstrekking van nieuwe bewijzen van gebruik kunnen tot gevolg hebben dat de verstrekte gegevens wijzigen. Een nieuwe aanvraag tot stedenbouwkundige inlichtingen is dan vereist.
- In het geval van een **achteruitbouwstrook**, moet deze verplicht worden aangelegd als tuintje met beplanting in volle grond. Deze mag geen bouwwerken omvatten, behalve die welke horen bij de

⁶ <https://be.brussels/nl/huisvesting/ondersteuning-van-huisvestingsactoren/brusselse-huisvestingscode>

ingang van een gebouw zoals met name brievenbussen, omheiningen of muurtjes, trappen of opritten. Deze strook mag niet worden omgevormd tot parkeerruimte noch worden bedekt met ondoorlaatbare materialen behalve de paden naar de inkomdeuren en garagepoorten (artikel 11 van de GSV)

- In het geval van een **handelsgelijkvloers**, moeten alle benodigde vergunningen worden verkregen voordat de commerciële activiteit wordt gewijzigd, afhankelijk van het beoogde type handel (bouwvergunning voor een verandering van gebruik of een verandering van commerciële activiteit, milieuvergunning, certificaat met betrekking tot drankgelegenheden, enz.)

Opgesteld op 12/01/2026,

Vanwege het College,

De Gemeentesecretaris,

In opdracht,

De Schepen van Stedenbouw en Milieuvergunningen,

Bertrand DEWEZ

Delphine DE VALKENEER