

Ifac Service
Brusselsesteenweg 15
3080 Tervuren

Uw bericht van: **20/05/2026**

Uw kenmerk: **RUSI-260520-2766442//**

Ons kenmerk: **CIT/URB/RU2026/1086-RUC95/35 JAR**

STEDENBOUWKUNDIGE INLICHTINGEN VERSTREKT DOOR DE GEMEENTE VAN ELSENE

Mevrouw, Mijnheer,

In antwoord op uw aanvraag volledig ontvangen op **20/05/2026** voor het bekomen van stedenbouwkundige inlichtingen betreffende het goed gelegen **de Stassartstraat 35** gekadastraerd **21009A0403/00C002**, 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.

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 si@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) structurerende ruimten, winkelgalerijen, linten voor handelskernen, gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS), sterk gemengde gebieden
- Het goed **bevindt zich niet** in de perimeter van een bijzonder bestemmingsplan (**BBP**).
- Het goed **bevindt zich niet** in de perimeter 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 perimeter van de BBP's en de VV's kan men raadplegen op de website www.brugis.be, de inhoud ervan kan opgevraagd worden bij de dienst stedenbouw van de gemeente.

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.brugis.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 voorkoopperimeter betreft:

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

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** in de inventaris van het bouwkundig erfgoed van het Gewest ingeschreven.
- Opmerkelijke boom op 50 m van de perceelgrens :
- Het goed is niet het voorwerp van een beheersplan voor erfgoed, zoals bedoeld in de artikelen 242/1 en volgende 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 27.08.1961; 21.02.1863; 28.12.1864; 04.10.1865; 30.08.1871

Een numerieke kopij van de rooilijnplannen en besluiten kan per e-mail bezorgd worden op volgend adres : archives@ixelles.brussels

8°) Andere inlichtingen:

- Het goed **is niet opgenomen** in een stadsvernieuwingscontract.
- Het goed **bevindt zich niet** in een wijkcontract.
- Het goed bevindt zich in de perimeter van de zone voor stedelijke herwaardering.
- Om te weten in welke categorie het goed is opgenomen in de inventaris van de **toestand van de bodem** krachtens artikel 3, 15° van het decreet van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van vervuilde bodems, kan een bodemattest worden aangevraagd bij Bruxelles Environnement, Site Tour & Taxi, Havenlaan 86c/3000 te 1000 Brussel of via de website <https://irisbox.irisnet.be/irisbox/> → 'Milieu, Afval' → 'Aanvraag bodemattest';
- 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

Uit volledighedsconsideratie bevat de lijst alle vergunningen en attesten waarover de administratie beschikt en die een mogelijk verband vertonen met het betrokken goed, met inbegrip van de toelatingen die betrekking hebben op andere eenheden, naburige goederen, specifieke bestemmingen of die door historische of administratieve verwijzingen ermee verbonden zijn. De vermelding van een vergunning houdt niet noodzakelijk een rechtstreeks toepasselijkheid op het goed in.

Dossier nr.	Ontwerp	Beslissing	Datum
PU2025/557-95/33-35C-286/17-20	r��unir les trois cellules commerciales 2-4-6 de la Galerie Toison d'Or en une, r��nover et modifier le commerce sur trois niveaux	Afleveren onder voorwaarden	12/05/2026
2002/93-286/19-20	rénovation des parkings souterrains "TOISON D'OR"	Afleveren	04/11/2002
2012/111-286/17-20 F.S	transformer et changer l'affectation d'un immeuble de bureaux en un immeuble de 79 appartements ainsi que le rehausser de deux étages	Afleveren onder voorwaarden	25/03/2013
2017/237-286/17-20(PART SCN)	mettre en conformité des travaux effectués non conformément aux permis d'urbanisme n��2012/111-286/17-20 et n��2015/251-286/17-20 notamment la modification de la répartition des appartements, la création de terrasses supplémentaires en façade avant, l'adaptation des balcons en façade arrière et le rehaussement du bâtiment et aménager une pergola sur la toiture des galeries	Afleveren onder voorwaarden	04/04/2018
2013/247-95/35-36 F.S	transformer l'immeuble sis 35 rue de Stassart pour aménager du bureau au premier étage et 34 logements aux étages supérieurs avec terrasses et escalier de secours, transformer l'immeuble sis 36 rue de Stassart pour aménager du bureau au premier ��tage et 58 logements aux ��tages supérieurs avec terrasse, modifier les façades arri��res et aménager un parking de 129 emplacements au niveau -7	Afleveren onder voorwaarden	30/03/2015

Terminologische opmerking

Het is gepast te preciseren dat de stedenbouwkundige terminologie in de loop der decennia aanzienlijk geëvolueerd is, vooral in de vergunningen die in het Frans werden opgemaakt. In oude Franstalige vergunningen verwees de term "maison" gewoonlijk naar een gebouwd onroerend goed, ongeacht de bestemming of de interne indeling, en niet exclusief naar een eengezinswoning zoals de huidige gebruikswijze dat zou kunnen suggereren. Evenzo betekende de uitdrukking "maison de rapport" niet noodzakelijk dat het om een gebouw verdeeld in meerdere woningen ging, maar gewoon een onroerend goed bestemd voor verhuur en bedoeld om huuropbrengsten te genereren voor de eigenaar. De opsplitsing in meerdere appartementen — tegenwoordig vaak geassocieerd met die term — betreft dikwijls een latere wijziging, na de oorspronkelijke vergunning.

Voorts verwees het woord "chambre" destijds naar eender welke afgesloten ruimte, zonder specifieke verwijzing naar de functie ervan (ontvangstruimte, eetkamer, slaapruiimte, ...), terwijl het tegenwoordig hoofdzakelijk een slaapkamer aanduidt. Deze semantische evolutie in het Frans dient in aanmerking te worden genomen bij de interpretatie van Franstalige stedenbouwkundige vergunningen die in het verleden werden afgegeven, om iedere verwarring omtrent de oorspronkelijke aard en bestemming van de betrokken gebouwen te vermijden.

Vervaltermijnen (péremption)

Wanneer het door de vergunning toegestane project volledig werd gerealiseerd, is de zo gecreëerde situatie definitief verworven. Men kan in zekere zin zeggen dat de geldigheidsduur van de vergunning dan onbeperkt is.

Het CoBAT legt op dat de vergunninghouder de toegestane handelingen en werken moet uitvoeren, bij gebreke waarvan de vergunning automatisch vervalt. Er zijn twee vervaltermijnen voorzien in artikel 101 van het CoBAT:

1. Allereerst vervalt de vergunning indien, binnen drie jaar na de kennisgeving ervan, de vergunninghouder niet “op significante wijze” is begonnen met de uitvoering, of — voor vergunningen die dergelijke werken betreffen — indien hij de ruwbouwwerken niet is begonnen dan wel, indien van toepassing, de stedenbouwkundige lasten niet heeft aangevangen. Het moet dus aantoonbaar zijn dat de vergunninghouder de intentie had om het toegestane project daadwerkelijk te realiseren.
2. Vervolgens, zodra de uitvoering is aangevat, vervalt de vergunning indien de werken gedurende meer dan één jaar worden onderbroken. Het is dus vereist dat de vergunninghouder de intentie behoudt het project tot voltooiing te brengen.

Vergunningen met beperkte geldigheidsduur

Artikel 102 van het CoBAT machtigt de Regering om een lijst op te stellen van handelingen en werken waarvoor vergunningen slechts voor een beperkte duur mogen worden verleend, en om die duur vast te leggen.

De Regering heeft van deze bevoegdheid gebruikgemaakt toen zij het besluit van 17 maart 2022 aannam betreffende vergunningen voor stedenbouwkundige werken met beperkte duur.

Deze beperking geldt onder andere voor:

- Reclame en uithangborden (max. 9 jaar);
- Seizoensgebonden constructies, zoals winter-overkappingen ('bubbels') over tennisvelden of zomeringuettes (max. 6 jaar);
- Privé-paraboolantennes voor televisie (max. 9 jaar);
- Wijziging van de bestemming of het gebruik van een goed om er een school in onder te brengen (max. 5 jaar);
- Werken in het kader van de organisatie van een bouwsite (gedurende de duur van de werken, met een maximum van 6 jaar);
- ...

Bij afloop van de termijn is de vergunninghouder verplicht de plaats te herstellen in de toestand van vóór de uitvoering van de vergunning. Indien de vergunninghouder de situatie wenst voort te zetten, moet een nieuwe vergunning met beperkte duur worden aangevraagd.

De vervaltermijnen voorzien in artikel 101 zijn niet van toepassing op vergunningen met beperkte duur.

Regularisatievergunningen

Vergunningen die worden toegekend om handelingen en werken te regulariseren die een stedenbouwkundige inbreuk beëindigen, vallen niet onder de vervaltermijnen (art. 101, § 8, CoBAT), omdat zij — overeenkomstig art. 192, laatste alinea — duidelijke termijnen moeten aangeven waarbinnen de nodige werken enerzijds moeten worden aangevat en anderzijds voltooid.

Milieu

De lijst bevat de milieuvergunningen en -attesten die beschikbaar zijn in de gemeentelijke databanken en die een mogelijk verband vertonen met het betrokken goed.

Daar kunnen onder meer voorkomen:

- Vergunningen die vervallen zijn en waarvan de hernieuwing mogelijk noodzakelijk is, of die betrekking hebben op installaties die invloed hebben kunnen hebben op het huidige gebruik van het goed (vervuiling, hinder, ...);
- Toelatingen met betrekking tot andere eenheden van het goed, naburige goederen of exploitatieactiviteiten die hinder voor het betrokken goed zouden kunnen veroorzaken.

De vermelding van een vergunning houdt niet noodzakelijk een directe toepasselijkheid op het goed in.

Dossier nr.	Objet	Beslissing	Datum	Geldigheidsduur
09/CL3/1726203	Werk voor	Afleveren	04/10/2019	
09/IPEPLP/586406		Afleveren	24/11/2016	30/11/2031

Indien er geen vermelding is in bovenstaande tabel, wordt u uitgenodigd contact op te nemen met de cel Milieuvergunningen (pe@ixelles.brussels) om nadere informatie te verkrijgen over de aard van de installaties.

Voor aanvullend onderzoek kunt u de openbare databank raadplegen die de milieuattesten, -aangiften en -vergunningen bevat, beheerd door Bruxelles Environnement en de gemeenten: <https://novac-pe.irisnet.be/>

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: pe@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:

Uw aanvraag betreft op de 3de verdieping: het appartement genummerd 3.02. Dit is **uw beschrijving**, zoals u deze aan ons heeft doorgegeven. **Dit betekent geenszins dat de situatie conform of vergund is.**

Wij kunnen u de volgende informatie bevestigen op basis van de administratieve gegevens in ons bezit: Stedenbouwkundige vergunning n°2011/306-95/29-36, n°2012/111 en n°2015/251, 2017/237 et 2013/247

- **De stedenbouwkundige legale bestemming van dit goed: Woning**

Deze bevestiging heeft uitsluitend betrekking op de regulariteit van de hierboven gedetailleerde bestemmingen en/of het aantal stedenbouwkundige wooneenheden (uw object ten opzichte van onze databank met aantal eenheden en hun gebruik). Zij strekt zich niet uit tot andere handelingen en werken die eventueel in dit gebouw werden uitgevoerd en waarvoor een vergunning vereist was. Ook controleert zij niet de verdeling van de aanwezige wooneenheden. Wij raden u aan de vergunningen met betrekking tot het goed te raadplegen om na te gaan of de toegestane situatie overeenkomt met de bestaande situatie.

Wij wijzen u erop dat elke wijziging van stedenbouwkundige bestemming en gebruik, van het aantal en/of de verdeling van wooneenheden, vooraf een stedenbouwkundige vergunning vereist, en dat verhuurde wooneenheden moeten voldoen aan het Huisvestingsdecreet (Code du Logement).

Indien u beschikt over elementen (bewijsmateriaal) die de gemeente niet kent maar die het legale gebruik van het goed kunnen wijzigen, kunt u deze indienen via een nieuwe aanvraag voor een **technische stedenbouwkundige analyse (ATU)** (formulier en voorbeeld beschikbaar op eenvoudige aanvraag via ru@ixelles.brussels).

Stedenbouwkundige informatie is geen diepgaande analyse van het goed. Wij raden u aan advies in te winnen bij uw notaris en zelf de bestaande situatie van het goed te vergelijken met de verleende vergunningen (toegestaan bouwvolume, ramen, ...). Deze vergunningen worden bewaard bij de **Dienst Archief** (Chaussée d'Ixelles 178, 1050 Elsene). Het raadplegen van het archief is gratis en vrij, maar vereist een afspraak (02.515.61.34 – E-mail: archives@elsene.brussels). Opmerking: de Dienst Archief mag enkel documenten ter beschikking stellen van het publiek en verstrekt geen technische informatie.

3°) Wat de vaststellingen van overtredingen betreft:

- Er is geen overtreding vastgesteld met betrekking tot het goed.

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

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.

De Gemeentesecretaris,
Bij opdracht:
De directie,

Vanwege het College,

De Burgemeester,
Bij opdracht:
De Schepen van Stedenbouw, Erfgoed,

Christophe MERCIER

Julie de GROOTE

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.