

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



Te Schaarbeek, 25 januari 2018,

STEDENBOUW EN LEEFMILIEU  
Colignonplein - Bureau 2.04  
1030 Schaarbeek

Uw correspondent : Mvr Ait Abbou  
☎ 02 244 72 58 - Uitsluitend van 9u tot 12u.  
E-mail : si@schaarbeek.irisnet.be

Notaris Peter Timmermans  
Van de Wervestraat 63  
2060 Antwerpen  
tp@notaristimmermans.be

Onze referentie: **RU/067/031**  
Uw referenties : TP/PVH/00984-004  
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 23 januari 2018 voor het bekomen van stedenbouwkundige inlichtingen betreffende het goed gelegen **De Potterstraat 31**, 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 **gemengd gebied**.
- 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 niet het voorwerp van een rooilijnplan goedgekeurd bij koninklijk besluit uitgemaakt. De grenzen zijn, indien nodig, vast te stellen door de gemeentelijke landmeter aan de hand van een in te dienen opmetingsplan;
- 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 voorkeeperimenter:
  - Tot op heden heeft het gemeentebestuur geen weet van het bestaan van een voorkeeperimenter 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 rioleringsstelsel 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 16 september 1890 voor “exhausser le magasin à bières”.
- Het goed maakt het voorwerp uit van een bouwvergunning afgeleverd op 20 mei 1920 voor “construire une entrée pour automobiles”.
- Het goed maakt het voorwerp uit van een bouwvergunning afgeleverd op 8 maart 1928 voor “[effectuer des] transformations intérieures”.
- Het goed maakt het voorwerp uit van een bouwvergunning afgeleverd op 21 maart 1947 voor “transformer la façade principale et construire 2 WC au 1er étage”.
- Het goed maakt het voorwerp uit van een bouwvergunning afgeleverd op 27 november 1947 voor “couvrir une arrière-cour”.
- Het goed maakt het voorwerp uit van een bouwvergunning afgeleverd op 16 februari 1984 en verlengd op 18 februari 1985 voor “transformer les 4 immeubles en locaux scolaires”. De vergunde handelingen en werken werden niet uitgevoerd en de vergunning is nu vervallen.
- Het goed maakt het voorwerp uit van een stedenbouwkundig attest afgeleverd op 18 december 1993 voor “rénover des immeubles en un ensemble mixte de logements, de commerce et d'ateliers”.
- Het goed maakt het voorwerp uit van een stedenbouwkundig attest afgeleverd op 3 november 1997 voor “rénov[er] d[es] immeubles en un ensemble mixte de logements et d'ateliers”.
- Het goed maakt het voorwerp uit van een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 3 maart 1999 voor “rénov[er] de[s] logements, dépôt, atelier”.
- Het goed maakt het voorwerp uit van een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 13 juni 2006 voor “créer un logement dans un immeuble affecté en dépôt, modifier la toiture en façade avant et diminuer le volume construit sur une travée à l'arrière”.
- Het goed maakt het voorwerp uit van een **weigering** om stedenbouwkundige vergunning dd. 20 december 2005 betreffende “créer deux logements et un local commun accessoire dans les locaux affectés en entrepôt avec modification de la toiture et agrandissement de la cour”.

De afgeleverde stedenbouwkundige vergunningen en attesten voor het goed zijn in onze archieven raadpleegbaar (Gemeentehuis, lokaal 2.26 – 2<sup>de</sup> 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:**

De legale toestand van het gebouw is degene die goedgekeurd werd door de hierboven vermelde vergunning(en) en/of acte(s).

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:

- **Het ganse gebouw:** 1 wooneenheid

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

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 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, ...).**

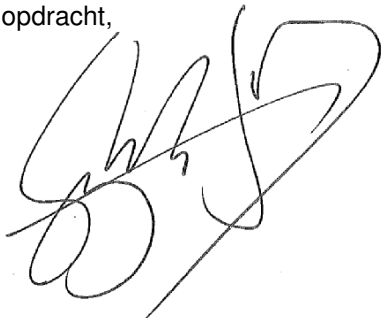
In de aankondiging m.b.t. de verkoop van het goed, moeten de notaris, de makelaar en de verkoper duidelijk de meest recente en precieze bestemming van het goed weergeven.

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](mailto: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](mailto: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 bewaarlijst of waarvoor een procedure tot inschrijving op de bewaarlijst 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 cm 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.

