



GANSHOREN

SI BWRO 2018
Ganshoren, 23/05/2023

DEWAELE REAL ESTATE BRUSSELS

Avenue du port 86C bus 106C
1000 Bruxelles

Uw correspondent :

Adel Bouaita

Administratief assistent

tel.: 02/464.05.26

e-mail : ru.si@ganshoren.brussels

O. kenmerk : RU/168-2023

U. kenmerk: D1000-23057

Bijlage(n) : 0

STEDENBOUWKUNDIGE INLICHTINGEN VERSTREKT DOOR DE GEMEENTE

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van ... betreffende de stedenbouwkundige inlichtingen

Mevrouw, Mijnheer,

In antwoord op uw aanvraag volledig ontvangen op **17/05/2023** voor het bekomen van stedenbouwkundige inlichtingen betreffende het goed gelegen **Hervormingslaan 11** gekadastreerd **21008A0332/00V012**, 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.

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 een typische woongebieden;
- ~~In de perimeter van het bijzonder bestemmingsplan (BBP):~~
- ~~In de perimeter van 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.bruqis.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;

(1) ~~Schrappen wat niet past~~

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:

- Nihil;

4°) Wat het bestaan van een voorkeeperimeter betreft:

- Nihil;

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

- Nihil;

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:

- Nihil;

7°) Wat het bestaan van een rooilijnplan betreft:

- Voor de weg waaraan het goed zich bevindt, is geen rooilijnplan goedgekeurd bij koninklijk besluit. De grenzen moeten indien nodig gecontroleerd worden door een afbakeningsplan voor te leggen aan de landmeter van de gemeente;

8°) Andere inlichtingen:

- 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 ;
- 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;
- Het goed bevindt zich niet in een ruimte voor versterkte ontwikkeling van de huisvesting en de renovatie (**RVOHR**);
- Het goed bevindt zich niet in de perimeter van de zone voor **stedelijke herwaardering**;
- 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;

⁽¹⁾ ~~Schrappen wat niet past~~

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:

- **Toelating / stedenbouwkundige vergunning / milieuvergunning / attest:**

Stedenbouw

Dossier Nr	Ontwerp	Beslissing	Datum	Ver-gunnende overheid	Beperkte duur	Ver-lenging
Nr. 86	Het bouwen van een huis	Afgeleverd	05/10/1931	Gemeente		
Nr. 1812	De oprichting van een 2 ^{de} verdiep	Afgeleverd	06/04/1954	Gemeente		

Milieu

Dossier Nr	Ontwerp	Beslissing	Datum	Ver-gunnende overheid	Geldigheids-duur	Ver-lenging
/	/	/	/	/	/	/

De beschrijving van de toegestane werken en de eventuele toekenningsvoorwaarden kunnen opgevraagd worden bij de vergunnende overheid (gemeente of Gewest).

2°) Wat betreft:

- De wettelijke stedenbouwkundige bestemming van het goed gelegen Hervormingslaan 11 is "Meergezinswoning";
- Het wettelijke stedenbouwkundige gebruik van het goed:

Gebouw	Lokalisatie	Bestemming	Commentaar
Meergezinswoning	Kelderverdieping	Aanpalende lokalen	Een kelder, een kolenkelder en een wasruimte
	Gelijkvloers	Woningen	De inkom, , woonkamer, eetkamer, keuken, een WC
	1ste verdiep		2 kamers, een badkamer, WC en terras
	2 ^{de} verdiep	Woningen	Eetkamer, keuken, badkamer, WC en terras
	Zolder		1 kamer-mansarde, zolder

- Als het gaat om een gebouw, het aantal woningen: 2

3°) Wat de vaststellingen van overtredingen betreft:

- Nihil;

Het ontbreken van een vaststelling van overtreding laat niet veronderstellen dat er geen overtreding is.

Dit schrijven regulariseert niet de stedenbouwkundige overtredingen die eventueel kunnen worden vastgesteld ter plaatse.

(1) Schrappen wat niet past

Bijkomende opmerkingen:

Uit de foto van de achtergevel, in bijlage van uw aanvraag, hebben wij vastgesteld dat het terras op de 1^{ste} en 2^{de} verdieping aan de achtergevel afgesloten werd.

Uit de foto van voorgevel, in bijlage van uw aanvraag, blijkt dat de raamindeling gewijzigd werd, dit op alle verdiepingen en zonder voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning.

Wij hebben ook vastgesteld dat de toegangsdeur is gewijzigd en de dakkapel is vergroot.

Er dient dus een aanvraag om stedenbouwkundige vergunning ingediend te worden, binnen een termijn van 4 maanden vanaf huidig schrijven, teneinde deze situatie proberen conform te stellen.

Uit de bij uw aanvraag gevoegde foto van de achtergevel blijkt dat de tuin bedekt is met tegels.

Wij wijzen u erop dat de tuin een waterdoorlatend oppervlak van ten minste 50% van haar totale oppervlakte moeten hebben, overeenkomstig artikel 13 van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

Bijgevolg moet ten minste 50% van de tuin binnen 4 maanden (voor 23/09/2023) waterdoorlatend worden gemaakt en moet een fotobewijs per e-mail worden gestuurd naar de dienst Stedenbouw (atro@ganshoren.brussels).

Opgemaakt te Ganshoren op 23/05/2023

De Gemeentesecretaris

De Schepen van Stedenbouw

De Burgemeester

Caroline VAN DE WALLE

Magali CORNELISSEN

Jean-Paul VAN LAËTHEM

Opmerkingen:

1. 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.
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.

(1) ~~Schrappen wat niet past~~