

INFRASTRUCTUUR

DEPARTEMENT STEDENBOUW & LEEFMILIEU

DOSSIER BEHANDELD DOOR DE DIENST BEHEER EN ANALYSE VAN DE
DOCUMENTAIRE BRONNEN

GEMEENTEHUIS • COLIGNONPLEIN 100 | BUREAU 2.08

✉ si@1030.be

☎ 02 244 75 11 - UITSLUITEND VAN 9U TOT 13U.

Verantwoordelijke controleur :

02 244 71 47/50 - alebon@1030.be / jabs@1030.be

UW REF.: CS/2257250/AEO

ONZE REF.: SI/031/028-030

BIJLAGE: 2

SCHAARBEEK, 10 MAART 2026,

BERQUIN NOTARISSEN
LLOYD GEORGELAAN 11
1000 BRUSSEL
SERMSRI@BERQUIN.BE

STEDENBOUWKUNDIGE INLICHTINGEN OVER DE VERORDENENDE BEPALINGEN

Mevrouw, Mijnheer,

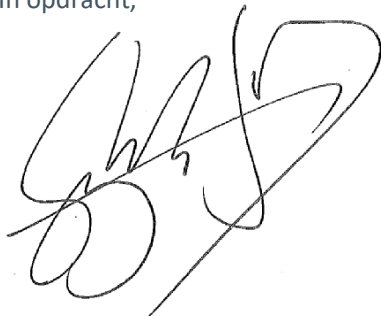
Gelieve in bijlage de gevraagde stedenbouwkundige inlichtingen te vinden.

Wij nodigen u uit de hierbijgevoegde informatiebrief aan de nieuwe eigenaar(s) van het goed te overhandigen.

Het Departement Stedenbouw staat tot uw beschikking voor elke aanvullende inlichting enkel via e-mail op het adres si@1030.be

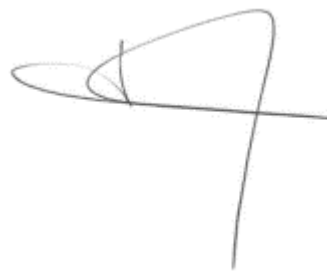
Hoogachtend,

De Gemeentesecretaris,
In opdracht,



Guy VAN REEPINGEN
Adjunct-Directeur

De Burgemeester wvd,
In opdracht,



Justine HARZÉ
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@1030.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.

STEDENBOUWKUNDIGE INLICHTINGEN VERSTREKT DOOR DE GEMEENTE

Brussels Hoofdstedelijk Gewest
Gemeente SCHAARBEEK

Uw kenmerk: CS/2257250/AEO
Ons kenmerk: 031/028-030
Bijlage(n): 1

Mevrouw, Mijnheer,

In antwoord op uw aanvraag volledig ontvangen op 9 maart 2026 voor het bekomen van stedenbouwkundige inlichtingen betreffende het goed gelegen Camille Simoensstraat 28-30 gekadastraerd 21910E0128/00Z006, 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 besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering op 3 mei 2001, in gebied(en): typisch woongebied en in een gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing;

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>.

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 door de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 21 november 2006;
- De voorschriften van de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (**GemSV**) van het gemeente Schaarbeek, goedgekeurd door de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 30 september 2010.

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

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

- Tot op heden is het gemeentebestuur niet op de hoogte van dergelijke projecten.

4°) Wat het bestaan van een voorkeeperimenter betreft:

- Tot op heden heeft het gemeentebestuur geen weet van het bestaan van een voorkeeperimenter waarin het beschouwde goed opgenomen zou zijn.

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

- Het goed bevindt zich in de inventaris van het onroerend erfgoed (Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 april 2024 inzake de inventaris van het onroerend erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest);

Informatie over de eventuele “toelatingen inzake erfgoed” kan verkregen worden bij de Directie Cultureel Erfgoed van het Gewest.

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

- Tot op heden heeft het gemeentebestuur geen weet dat het beschouwde goed opgenomen zou zijn in de inventaris van de **niet-uitgebate bedrijfsruimten**;

7°) Wat het bestaan van een rooilijnplan betreft:

- De weg langs dewelke het goed gelegen is, heeft het voorwerp van een rooilijnplan goedgekeurd bij Koninklijk Besluit dd. 6/02/1903 uitgemaakt;

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 Leefmilieu Brussel, Site Tour & Taxis, Havenlaan 86c/3000 in 1000 Brussel of op diens website: leefmilieu.brussels ;
- 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 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 Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie;
- Voor eventuele vragen over de riolering verzoeken wij u contact op te nemen met Vivaqua;

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:

- Bouwvergunning voor “construire 16 maisons”, afgeleverd op 6 mei 1904 door het gemeentebestuur van Schaarbeek.
- Bouwvergunningsakte voor “transformer ses immeubles”, afgeleverd op 17 juni 1938 door het gemeentebestuur van Schaarbeek.
- Bouwvergunning voor “établir un auvent en P.V.C. de 5 x 1,60 m au rez-de-chaussée arrière”, afgeleverd op 23 december 1986 door het gemeentebestuur van Schaarbeek.
- Stedenbouwkundige vergunning voor “dans un immeuble de rapport comprenant 4 logements, effectuer des travaux structurels intérieurs dans un appartement au 2^{ème} étage”, afgeleverd op 8 avril 2014 door het gemeentebestuur van Schaarbeek.

- Stedenbouwkundige vergunning voor “augmenter le nombre de logements dans un immeuble de rapport (passer de 3 à 4), créer une lucarne rentrante et une terrasse en façade arrière”, afgeleverd op 3 september 2013 door het gemeentebestuur van Schaarbeek.
- Stedenbouwkundige vergunning voor “dans un immeuble de 4 logements, mettre en conformité le réaménagement du logement du rez-de-chaussée, l’extension du logement dans une partie du sous-sol et la réalisation de travaux structurels (trémie, ouverture de baies)”, afgeleverd op 21 november 2023 door het gemeentebestuur van Schaarbeek.
Zolang deze stedenbouwkundige vergunning niet het voorwerp van een controlebezoek heeft uitgemaakt, kunnen wij de overeenstemming van de uitgevoerde werken met de vergunde plannen niet bevestigen, noch aangeven of deze vergunning nog geldig is. Gelieve contact op te nemen met de verantwoordelijke controleur: 02 244 71 47/50 - alebon@1030.be / jabs@1030.be.

Er is nu geen lopende geldige milieuvergunning voor het goed. Eventueel oudere vergunningen zijn in onze archieven raadpleegbaar (zie hieronder).

Voor meer inlichtingen betreffende de milieuvergunningen, gelieve contact op te nemen via e-mail op het adres stedenbouw@1030.be.

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

Indien u houder van een zakelijk recht op het goed bent, over diens toestemming beschikt of een legitiem belang rechtvaardigen kunt, kunt u via uw persoonlijke ruimte een elektronische kopie verkrijgen van de door de gemeente afgeleverde vergunningen en attesten voor het goed. Surf naar <https://www.1030.be/nl/archief-van-stedenbouw>.

2°) Wat betreft:

- De wettelijke stedenbouwkundige bestemming van het goed: *zie hieronder*
- Het wettelijke stedenbouwkundige gebruik van het goed: *zie hieronder*
- Als het gaat om een gebouw, het aantal woningen: *zie hieronder*

Volgens onze informatiebronnen, en behoudens bewijs van het tegendeel, kunnen wij de regelmatigheid van de volgende stedenbouwkundige bestemmingen en hun ruimtelijke indeling bevestigen:

- **Kelderverdieping en halfondergrondse kelderverdieping:** lokalen horende bij de woningen van het gebouw
- **Verhoogd gelijkvloers:** 1 woongegelegenheid
- **Verdiepingen 1 en 2:** 1 woongegelegenheid per verdieping
- **Zolderverdieping (2 niveaus):** 1 woongegelegenheid met zolder

Totaal: 4 woongegelegenheden

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

De stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 21 november 2023 laat de uitbreiding van de woning op het verhoogd gelijkvloers in een deel van de halfondergrondse kelderverdieping toe. De wettelijke toestand van het gebouw zal enkel aangepast worden als de vergunning uitgevoerd is in overeenstemming met de vergunde plannen en dat deze toestand vastgesteld is door ons departement. Om een controlebezoek te organiseren, gelieve contact op te nemen met de verantwoordelijke controleur: 02 244 71 47/50 - alebon@1030.be / jabs@1030.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.

3°) Wat de vaststellingen van overtredingen betreft:

- Het goed maakt het voorwerp uit van ingebrekestellingen opgemaakt op 24 mei 2023 voor de volgende inbreuk(en):
 - Zonder naleving van de stedenbouwkundige vergunning van 03/09/2013 (ref. PU/2013/274):
 - De plafondhoogte van de woonkamer/eetkamer bedraagt 2,24 m in plaats van de toegestane 2,42 m, wat niet in overeenstemming is met de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV), Titel II, Hoofdstuk 2, art. 4;
 - De leuning van het terras op de derde verdieping aan de achtergevel is niet geplaatst;
 - Zonder de vereiste stedenbouwkundige vergunning:
 - De wijziging van het architecturale aspect van de voorgevel door de vervanging van een raamkozijn op de derde verdieping (linkerkant) zonder rekening te houden met het materiaal en het buigen van het oorspronkelijke raamkozijn;
- zonder dat een voorafgaande geldige stedenbouwkundige vergunning verleend werd.

Voor meer inlichtingen of om een plaatsbezoek tot vaststelling van de afschaffing van de inbreuk(en) aan te vragen, gelieve contact op te nemen met de verantwoordelijke controleur: 02 244 71 47/50 - alebon@1030.be / jabs@1030.be.

- Gelieve nota te nemen van het feit dat tot op de dag van vandaag, wij nog niet in het bezit zijn van een onvoorwaardelijk brandpreventieverslag over de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor het goed op 3 september 2013. De niet naleving van de voorschriften van de Brandweer vormt een stedenbouwkundige overtreding krachtens artikel 300 van het Brussels Wetboek van de Ruimtelijke Ordening. Tevens melden wij u dat als de eigenaar niet in het bezit is van een onvoorwaardelijk brandpreventieverslag, zijn/haar verantwoordelijkheid kan worden aangesproken in geval van brand of een ander ongeluk.

Voor meer inlichtingen, gelieve contact op te nemen met de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp: 02 208 84 30 (e-mail adres: prev@firebru.irisnet.be).

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

Bijkomende opmerkingen:

De "beknpte beschrijving" afgeleverd door de aanvrager van deze stedenbouwkundige inlichtingen geeft enkel de toestand weer die volgens hem ter plaatse aanwezig is en verplicht de gemeente nergens toe.

Deze informatie wordt 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.

Opgemaakt te Schaarbeek, op 10 maart 2026,

Door het College,

De Gemeentesecretaris,
In opdracht,



Guy VAN REEPINGEN
Adjunct-Directeur

De Burgemeester wvd,
In opdracht,



Justine HARZÉ
Schepen

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 gezamenlijk decreet en ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie en de Franse Gemeenschapscommissie van 16 mei 2019 betreffende de openbaarheid van bestuur bij de Brusselse instellingen.
4. Afschriften of uittreksels van de ontwerpplannen 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.