VILLE DE BRUXELLES · STAD BRUSSEL
DÉVELOPPEMENT URBAIN
STADSONTWIKKELING
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles
Hallenstraat 4, 1000 Brussel

Onze ref : RU1509/2025
Uw ref.:

Uw correspondent:
Watthee Pierre
Email: urb.ru-si.275@brucity.be

BERQUIN NOTARISSEN C.V.B.A.
Lloyd Georgelaan 11
1000 Brussel

DIGITALE ONTVANGST

Brussel,

Geachte,

BETREFT: STEDENBOUWKUNDIGE INLICHTINGEN

In bijlage vindt u de stedenbouwkundige inlichtingen m.b.t. de aanvraag:

ingediend op:	**22/05/2025**
vervolledigd op:	**22/05/2025**
op een goed gelegen:	**Koningsstraat 166 - 1000 Brussel**
kadastraal perceel:	**21803C0657/00L000**

Het document werd opgesteld onder voorbehoud van de resultaten van het grondig onderzoek dat zou worden uitgevoerd indien er voor het betrokken goed een aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige attest, een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning zou worden ingediend.
Indien u acht dat de stedenbouwkundige inlichtingen onvolledig of onjuist zijn, gelieve ons hiervan op de hoogte te stellen binnen een termijn van 6 maand vanaf huidig schrijven, uitsluitend per e-mail op volgend adres urb.ru-si.275@brucity.be, met vermelding van onze referentie en van het adres van het betrokken goed.
Na deze termijn, moet elke wijziging van de stedenbouwkundige inlichtingen het voorwerp maken van een nieuwe (betalende) aanvraag.

Hoogachtend,

In opdracht van de Stadssecretaris

Thomas Van Ro

6 août 2025

Thomas VAN RO
Directeur

Clémentine Buggenhout

6 août 2025

Clémentine BUGGENHOUT
Schepen

VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL
Développement urbain • Stadsontwikkeling
Direction Permis et Renseignements urbanistiques •
Directie Vergunningen en Stedenbouwkundige inlichtingen
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 1000 Brussel
T. 02 279 22 11 - urb.ru-si.275@brucity.be
www.bruxelles.be • www.brussel.be

STEDENBOUWKUNDIGE INLICHTINGEN

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 en gewijzigd bij besluiten van 20 maart 2008, 16 juli 2010, 22 december 2010 en 2 mei 2013:
    - **In een gebied van gewestelijk belang**
    - **In een gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing**
    - **Langsheen een structurerende ruimte**
- ~~In de perimeter van het richtplan van aanleg (RPA) genaamd …, goedgekeurd bij regeringsbesluit van …;~~
- In de perimeter van het **bijzonder bestemmingsplan (BBP) (nr. 07-02)** goedgekeurd bij Regeringsbesluit van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van **31/01/2013**;
- ~~In de perimeter van verkavelingsvergunning (VV) nr. …, afgeleverd op …;~~

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: https://casba.urban.brussels/?lg=nl;~~
- ~~De voorschriften van het voormelde RPA;~~
- **De voorschriften van het voormelde BBP**, onder voorbehoud van een impliciete opheffing van sommige bepalingen;
- ~~De voorschriften van de voormelde verkavelingsvergunning (VV);~~
- De voorschriften van de **Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV**), goedgekeurd bij regeringsbesluit van 21 november 2006;
- ~~De voorschriften van de gezoneerde gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GGSV) …, goedgekeurd door … op …;~~
- De voorschriften van de **gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (GemSV)** op de ontspanningsspelen en de charmespektakels, goedgekeurd bij het besluit van de Executieve van 29/04/1993;
- De voorschriften van de **gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (GemSV)** op de reclameinrichtingen, goedgekeurd bij besluit van de Regering van 22/12/1994;
- De voorschriften van de **gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (GemSV)** voor het plaatsen in openlucht van hertz-, parabolische-of ontvangstantennes voor radio en televisie, goedgekeurd bij besluit van de Regering van 05/03/1998;
- De voorschriften van de **gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (GemSV)** voor de afscherming van uitstalramen van handelszaken, goedgekeurd bij besluit van de Regering van 23/03/2000;
- ~~De voorschriften van de specifieke of gezoneerde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (SGemSV of GGemSV);~~
- ~~Het goed bevindt zich in de perimeter van gewestelijk belang, bestemd voor het project van gewestelijk belang …, goedgekeurd door de Regering op …~~
- De voorschriften van het bouwreglement van de Stad Brussel;

- De voorschriften van het reglement op de trottoirs van 20/12/1963;
- De gemeentelijke reglement betreffende nachtwinkels en private bureaus voor telecommunicatie (Gemeenteraad van 24/09/2007);
- De aanbevelingen betreffende de indeling van een eengezinswoning (Gemeenteraad van 09/10/2008);
- De aanbevelingen betreffende de huisvestingen voor studenten (College van 17/06/2021);
- De aanbevelingen betreffende de colivingwoning (College van 17/06/2021);
- De aanbevelingen betreffende het toeristische logies (besluit van de Regering van 24/03/2016);

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 er heden weet van dat het goed in kwestie opgenomen is op het onteigeningsplan goedgekeurd door ... dat de toelating geeft aan ... om het goed te onteigenen.~~

4°) Wat het bestaan van een voorkoopperimeter betreft:

- ~~Het gemeentebestuur heeft er heden weet van dat het goed in kwestie zich bevindt in de voorkoopperimeter betreffende ..., goedgekeurd bij regeringsbesluit van …;~~

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

- ~~Het goed is ingeschreven op de bewaarlijst bij regeringsbesluit van …;~~
- **Het goed is ingeschreven in de inventaris van het onroerend erfgoed (Irismonument) bij regeringsbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 04/04/2024 bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 19/08/2024;**
- ~~Het goed is beschermd door besluit van ... ;~~
- ~~Voor het goed loopt een procedure tot inschrijving op de bewaarlijst / bescherming die opgestart is bij regeringsbesluit van …;~~
- Het goed bevindt zich in een **vrijwaringszone** (of bij ontstentenis van zo'n zone, op minder dan 20 meter) van een of meerdere monumenten, gehelen of landschappen die beschermd zijn of ingeschreven zijn op de bewaarlijst;
- ~~Het goed maakt deel uit van een beheersplan voor erfgoed, zoals bedoeld in de artikelen 242/1 en volgende van het BWRO ... ;~~
- ~~De Regering heeft op het goed in kwestie artikel 222, § 6, tweede en derde lid van het BWRO toegepast: voorwaarden opgelegd naar aanleiding van een beslissing van de Regering om de beschermingsprocedure voor het goed in kwestie niet in te stellen / het goed niet te beschermen;~~

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 goed is opgenomen in de inventaris van de niet-uitgebate bedrijfsruimten;~~

7°) Wat het bestaan van een rooilijnplan betreft:

Het gemeentebestuur heeft er heden weet van dat:

- ~~Voor de weg waaraan het goed zich bevindt, is er een rooilijnplan goedgekeurd bij koninklijk besluit van …;~~
- ~~Voor de weg waaraan het goed zich bevindt, is er een rooilijnplan goedgekeurd bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van …;~~
- ~~Voor de weg waaraan het goed zich bevindt, is er een rooilijnplan goedgekeurd door de Gemeenteraad op …;~~

- **Voor de weg waaraan het goed zich bevindt, is er geen rooilijnplan** goedgekeurd bij koninklijk besluit bij besluit van de Regering of door de Gemeenteraad. De grenzen moeten indien nodig gecontroleerd worden door een afbakeningsplan voor te leggen aan de landmeter van de gemeente;
- ~~Voor de weg waaraan het goed zich bevindt, is er een rooilijnplan vastgesteld door het bijzonder bestemmingsplan (BBP) nr. … goedgekeurd door… op ...,~~
- ~~Het goed is niet gelegen langs een weg;~~

Gelieve U voor alle bijkomende inlichtingen te wenden tot URB.Topo@brucity.be.

8°) Andere inlichtingen:

- ~~Het goed is opgenomen in het wijkcontract ...;~~
- ~~Het goed is opgenomen in het stadsvernieuwingscontract …;~~
- ~~Het goed bevindt zich in de nabijheid (in een straal van 60m) van een gebied bedoeld door de ordonnantie van 1 maart 2012 betreffende het natuurbehoud (natuurreservaat, bosreservaat of Natura 2000-gebied);~~
- 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: https://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 een **ruimte voor versterkte ontwikkeling van de huisvesting en de renovatie**;~~
- ~~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 DGHI;
- 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:

- **De volgende milieuvergunningen werden afgeleverd:**

  Nihil

- **Volgende aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning werden ingediend:**

Dossiernummer	Voorwerp	Beslissing	Datum
TP 117950 R20/2005 04/AFD/171013	Transformation de l'immeuble avec rehausse du mur mitoyen. Transformation de la toiture. Maintien du rez commercial et changement d'affectation des étages *(Koningsstraat, 166)*	Afgeleverd	12/03/2008
R16/2011 **04/AFD/405040**	**Uitbreiding en verhoging van het gebouw om 4 comfortabele woningen te kunnen inrichten (wijziging t.o.v. de vergunning 20R/05) *(Koningsstraat, 166)***	**Afgeleverd**	**08/03/2012**
R52/2014	Plaatsen van 1 parallel met de gevel, verlicht, uithangbord, "MAX'S" + logo *(Koningsstraat, 166)*	Afgeleverd	14/01/2015

R53/2014	**Wijzigen van het gebruik van een bestaande handelszaak op het gelijkvloers naar horeca (type brasserie),veranderen van de toegang van de handelszaak en het wijzigen van de binneninrichting van het gebouw *(Koningsstraat, 166)***	**Afgeleverd**	**14/01/2015**

De beschrijving van de toegestane werken en de eventuele toekenningsvoorwaarden kunnen opgevraagd worden bij de vergunnende overheid (gemeente of Gewest).
Raadpleging van de archieven is enkel op afspraak. Om een afspraak te maken, kunt u contact opnemen met het Archief van Brussel via mail archives-archief@brucity.be. Op de volgende pagina https://archief.brussel.be/ vindt u alle nuttige informatie en de te volgen richtlijnen. Kopieën (op papier of digitaal) van bepaalde documenten zijn verkrijgbaar tegen vergoeding.

2°) Wat betreft de wettelijke stedenbouwkundige bestemming van het goed, het wettelijke stedenbouwkundige gebruik van het goed:

Deze stedenbouwkundige vergunningen laten toe:

Benaming	Locatie	Bestemming	Aantal	Commentaar
Hoofdgebouw	Ondergronds			diverse lokalen toebehorend tot de handelszaak
				opslagruimten
				technische lokalen
			1	gemeenschappelijke ruimte
	Gelijkvloers	Handelszaken	1	waar ter plaatse dranken en/of voeding kunnen worden verbruikt
	Tussenverdieping / 1ste verdieping	Woningen	1	duplex tweekamerappartement
	1ste verdieping	Woningen	1	éénkamerappartement
	2de verdieping	Woningen	1	tweekamerappartement met een bureau
	3de verdieping / 4de verdieping (zolderverdieping)	Woningen	1	duplex tweekamerappartement

3°) Wat de vaststellingen van overtredingen betreft:

- ~~Er is met betrekking tot het goed een overtreding vastgesteld (gemeentelijke referenties, notitienummer van het parket en gewestelijke nr.) op ..., die verband houdt met …;~~

- ~~De overtreding(en) wordt (worden) juridisch vervolgd sinds ...;~~
  - ~~Het onderzoek van de procedure loopt,~~
  - ~~Er is een vonnis geveld op …, door ..., waarin bevolen is om ...,~~
  - ~~Het onderzoek van de beroepsprocedure loopt sinds ...;~~

- ~~Naar aanleiding van de overtreding(en) is een administratieve geldboeteprocedure ingesteld sinds ...,~~
  - ~~Er loopt een voorafgaande poging tot minnelijke schikking die eindigt op …,~~
  - ~~Het onderzoek van de procedure loopt,~~
  - ~~Op ... is een beslissing gevallen over …,~~
  - ~~Er is administratief beroep aangetekend tegen die beslissing,~~
  - ~~Er is een beslissing uitgesproken door de bevoegde ambtenaar, waarin bevolen is om …;~~
  - ~~Er is een beroep hangende bij de Raad van State;~~

Het ontbreken van een vaststelling van overtreding laat niet veronderstellen dat er geen overtreding is.
~~Gelieve U voor alle bijkomende inlichtingen te wenden tot de CEL CONTROLE : urb.controle@brucity.be.~~

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-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.

Bijkomende opmerkingen:

- Wij vestigen uw aandacht op het feit dat de bestaande situatie niet aanzien wordt als legaal, tenzij de werken werden uitgevoerd overeenkomstig de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning(en) en voor zover er geen enkele handeling of werken werden uitgevoerd zonder stedenbouwkundige vergunning, terwijl deze wel noodzakelijk was, in toepassing van de bepalingen van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, of beschreven in vroegere reglementaire teksten.
- Als de hierboven beschreven situatie niet in overeenstemming is met de bestaande situatie, of met de beknopte beschrijving die de feitelijke toestand van het goed volmaakt zou moeten weergeven, vragen wij u om:
  - hetzij een stedenbouwkundige vergunning in te dienen om de bestaande situatie zo veel mogelijk te regulariseren,
  - hetzij ons overtuigende bewijzen over te maken die elke dubbelzinnigheid ervan kunnen opheffen. Krachtens de ministeriële omzendbrief nr. 008 van 17/02/1995 betreffende het verschaffen van stedenbouwkundige inlichtingen, is het immers aan de aanvrager om alle bewijsstukken te leveren ter ondersteuning van zijn vraag, en dit via alle rechtsmiddelen.
    Dienaangaande vestigen wij uw aandacht op het feit dat sinds 01/07/1992 elke bestemmingswijziging van een onroerend goed of van een deel ervan, en sinds 01/12/1993, elke wijziging van het aantal of de onderverdeling van de wooneenheden in een woonhuis, het onderwerp moeten uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning. De bestemmingswijzigingen en de onderverdelingen, uitgevoerd vóór deze respectievelijke data, zijn enkel legaal als er geen werken werden uitgevoerd waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is.