



Sophie MAQUET & STIJN JOYE,
geassocieerde Notarissen
Avenue Louise 350
1050 Ixelles

Elsene,

13 OCT. 2023

Uw bericht van
08/09/2023

Uw kenmerk
MD2231067

Ons kenmerk
CIT/URB/RU2023/1669-RUC315/589-591

Bijlage (n)
/

STEDENBOUWKUNDIGE INLICHTINGEN VERSTREKT DOOR DE GEMEENTE VAN ELSENE

Mevrouw, Mijnheer,

In antwoord op uw aanvraag volledig ontvangen op **02/10/2023** voor het bekomen van stedenbouwkundige inlichtingen betreffende het goed gelegen **Waterloose Steenweg 589 - 591** gekadastraerd 21447B0342/00S008, 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.

Zonder afbreuk te doen aan het rechtmatig gebruik van het onroerend goed, heeft uw verzoek (op basis van uw beschrijving) betrekking op **een gebouw met links een restaurant en rechts een kaasmakerij op de begane grond, met 2 appartementen per verdieping over 4 verdiepingen**

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, linten voor handelskernen, typische woongebieden
- 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 voorkeeperimeter betreft:

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

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 opgenomen in de inventaris.
- Het goed is niet het voorwerp van een beheersplan voor erfgoed, zoals bedoeld in de artikelen 242/1 en volgende van het BWRO.

Bij wijze van overgangmaatregel 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:

- 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 20.02.1864; 14.06.1876; 12.07.1902; 05.09.1905

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 niet in een ruimte voor versterkte ontwikkeling van de huisvesting en de renovatie.
- 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;

- Voor eventuele vragen over overstromingsgebieden verzoeken wij u contact op te nemen met Leefmilieu Brussel (BIM);
- Voor eventuele vragen over de veiligheid, woonbaarheid en uitrusting van woningen verzoeken wij u contact op te nemen met de DGH;
- 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

Dossier nr.	Ontwerp	Beslissing	Datum
1908/400-315/589-591	Construction d'une maison.	Afleveren	05/11/1908
1988/81-315/591	Reconstruction et agrandissement de l'annexe du rez-de-chaussée.	Afleveren	27/07/1988
1995/1472-315/589	placement de 2 enseignes	Afleveren	26/09/1996
1996/1037-315/591	maintien enseigne	Afleveren	04/03/1998
2015/193-315/589 (BD)	réaménager le commerce du rez-de-chaussée (fromagerie/charcuterie) avec salon de consommation, accessoire au commerce	Afleveren onder voorwaarden	04/01/2016

Milieu

Momenteel hebben we geen vergunning noch certificaat verwezen voor het goed.

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:

Wij kunnen u de volgende informatie bevestigen op basis van de administratieve gegevens in ons bezit:

Bouwvergunning n°1908/400

Bouwvergunning n°1988/81-315/591 (winkel n°591)

Stedenbouwkundige vergunning n°2015/193-315/589 (winkel n°589)

Geschiedenis van het bevolkingsregister per verdieping n°589 : (2nd , verdieping en 3rd verdieping) +n°591

Aanplakbiljet met de vermelding van de openbare verkoop 25/01/1965 sous-kelders en t 1rst, 2nd, 3rd verdiepingen

Gebouw	Lokalisatie	Aant	Bestemming	Gebruik	Opmerking
Bâtiment n°589 et n°591	kelderverdieping				Gemeenschappelijke ruimtes : 1 wasserij en 1 regenwatertank
					5 kelders
	kelderverdieping en geGelijkvloers	1	Handelszaken		restaurant

Rez-de-chaussée au centre				Entrée indépendante pour les logements situés aux étages
Gelijkvloers (rechts)	1	Handelszaken		kaas- winkel met een aan de handel verbonden consumentenlounge
1erste verdieping (links)	1	Woningen		Woning verbonden met het bedrijf links op de begane grond en toegankelijk via het bedrijf
1erste verdieping (rechts)	1	Woningen		2 kamers
2nde verdieping (rechts)	1	Woningen		2 kamers
2nde verdieping (links)	1	Woningen		1kamer
3rd verdieping (rechts)	1	Woningen		2 kamers
3rd verdieping (links)	1	Woningen		1 kamer
zolderkamer				8 zolderkamers

Deze bevestiging heeft enkel betrekking op de regelmatigheid van de hierboven uiteengezette stedenbouwkundige bestemmingen. Ze geldt niet voor de andere, eventueel in dit pand verrichte handelingen en werken, die het voorwerp zouden moeten zijn van een vergunning.

We melden u dat elke latere wijziging van hogergenoemde stedenbouwkundige bestemmingen en stedenbouwkundig gebruik, het aantal en/of de indeling van de woningen onderworpen moet worden aan een voorafgaande stedenbouwkundige vergunning en vestigen uw aandacht op het feit dat de verhuurde woningen conform de Huisvestingscode moeten zijn.

Indien u over elementen (bewijs) beschikt waarvan wij niet op de hoogte zijn maar die het geoorloofd gebruik van het goed kunnen wijzigen, kunt u ze ons voorleggen in het kader van een nieuwe aanvraag tot wijziging van de bestemming of het gebruik van een bebouwd goed of van het aantal woningen via het formulair op de website van de gemeente.

Aangezien Stedenbouwkundige Inlichtingen geen grondige analyse van het goed uitvoert, wij nodigen u uit om de bestaande situatie van het pand te vergelijken met de vergunningen die voor het pand zijn afgegeven. Deze worden bewaard in de Archiefdienst (Elsensesteenweg 168 - 1e verdieping). De raadpleging van het archief is gratis, maar er moet wel een afspraak worden gemaakt: archives@elsene.brussels Tel.: 02.515.61.34. Er zij op gewezen dat de Archiefdienst alleen gemachtigd is documenten ter beschikking van het publiek te stellen: hij verstrekt in geen geval 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.

Opgemaakt te Elsene, op

13 OCT. 2023

Vanwege het College,

De Gemeentesecretaris,
Bij opdracht:
De Directrice van Stedenbouw,


Veronique BRUYNINCKX

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


Yves ROUYET

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.

