

INFRASTRUCTUUR

DEPARTEMENT STEDENBOUW & LEEFMILIEU

DOSSIER BEHANDELD DOOR DE DIENST INFORMATIEBEHEER

GEMEENTEHUIS • COLIGNONPLEIN 100 | BUREAU 2.08

✉ si@1030.be

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

UW REF.: CHARBOLAAN 24 - SABINE

**ONZE REF.: SI/038/024-030<168/004**

BIJLAGE: 2

SCHAARBEEK, 15 FEBRUARI 2024,

LIVING STONE  
ASTRIDLAAN 1  
1700 DILBEEK  
INFO@LIVING-STONE.BE

## STEDENBOUWKUNDIGE INLICHTINGEN OVER DE VERORDENENDE BEPALINGEN

Mevrouw, Mijnheer,

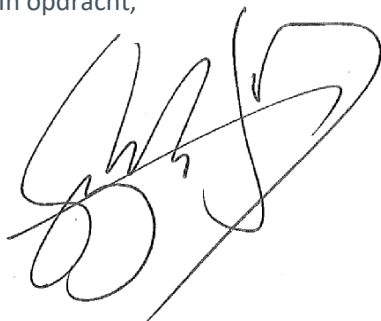
Gelieve in bijlage de gevraagde stedenbouwkundige inlichtingen te vinden.

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,



**Frédéric NIMAL**  
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: Charbolaan 24 - Sabine  
Ons kenmerk: 038/024-030<168/004  
Bijlage(n): 1

Mevrouw, Mijnheer,

In antwoord op uw aanvraag volledig ontvangen op 9 februari 2024 voor het bekomen van stedenbouwkundige inlichtingen betreffende het goed gelegen op de hoek van de Charbolaan 24-26-28-30 en de Leon Mahillonlaan 4 gekadastraerd 21905C0056/00S003, 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 ;
- In de perimeter van de verkavelingsvergunning nr 7 (kazerne Prins Boudewijn) toegekend door het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 30/01/1996 aan de BGHM

*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 verkavelingsvergunningen kan men raadplegen op de website [www.brugis.be](http://www.brugis.be), de inhoud ervan is beschikbaar op de gemeentewebsite:*

*<https://www.1030.be/nl/leefomgeving-milieu/stedenbouw-huisvesting/stedenbouw-leefmilieu/reglementen-plannen>*

### **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 voormelde verkavelingsvergunning (**VV**);
- 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>.*

*De perimeter van de BBP's en de verkavelingsvergunningen kan men raadplegen op de website [www.brugis.be](http://www.brugis.be), de inhoud ervan is beschikbaar op de gemeentewebsite:*

*<https://www.1030.be/nl/leefomgeving-milieu/stedenbouw-huisvesting/stedenbouw-leefmilieu/reglementen-plannen>*

### **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 voorcoopperimeter betreft:**

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

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

*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 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 Charbolaan heeft het voorwerp van een rooilijnplan goedgekeurd bij Koninklijk Besluit dd. 18/10/1902 uitgemaakt;
- De Leon Mahillonlaan heeft het voorwerp van een rooilijnplan goedgekeurd bij Koninklijk Besluit dd. 18/10/1902 uitgemaakt;
- Het gemeentebestuur heeft geen rooilijnplandossier teruggevonden voor de Marcel Marienstraat;

#### **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](http://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, woonbaarheid 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:**

- Stedenbouwkundige vergunning voor “construire un immeuble R+3+toiture comprenant 63 logements, un rez-de-chaussée commercial de 1370 m<sup>2</sup> et 2 étages en sous-sol contenant 92 emplacements de parking”, afgeleverd op 13 februari 2001 door het gemeentebestuur van Schaarbeek.

- Stedenbouwkundige vergunning voor “modifier le permis d'urbanisme du 13 février 2001”, afgeleverd op 12 juni 2001 door het gemeentebestuur van Schaarbeek.
- Stedenbouwkundige vergunning voor “modifier le permis d'urbanisme du 12 juin 2001”, afgeleverd op 26 februari 2002 door het gemeentebestuur van Schaarbeek.
- Stedenbouwkundige vergunning voor “modifier le permis d'urbanisme du 26 février 2002”, afgeleverd op 31 juli 2003 door het gemeentebestuur van Schaarbeek.
- Stedenbouwkundige vergunning voor “modifier la répartition et le nombre de logements de 62 à 84 unités”, afgeleverd op 3 april 2007 door het gemeentebestuur van Schaarbeek.
- Aangifte van klasse 3 voor het de uitbating van koelingsinstallaties afgeleverd op 4 april 2008 door de Gemeente Schaarbeek.
- Milieuvergunning van klasse 1B voor de uitbating van een appartementsgebouw met ondergrondse parkeergarage, afgeleverd op 18 augustus 2015 voor 15 jaar vanaf 3 april 2016 door Leefmilieu Brussel.
- Milieuvergunning van klasse 3 voor de uitbating van een koelinstallatie (airco) verleend op 23 augustus 2023 voor 15 jaar door de Gemeente Schaarbeek.

Alleen lopende geldige milieuvergunningen zijn hier opgenoemd. 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](mailto:stedenbouw@1030.be).

De beschrijving van de vergunde werken en de eventuele toekenningvoorwaarden 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-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 -2:** lokalen horende bij de bestemmingen van het gebouw (48 parkeergarage)
- **Kelderverdieping -1:** lokalen horende bij de bestemmingen van het gebouw (waaronder 29 parkeergarage) en uitbreiding van de handelsactiviteit van het gelijkvloers
- **Gelijkvloers:** handel (5 handelsruimtes waarvan 1 met uitbreiding op kelderverdieping - 1)
- **Verdiepingen 1 tem 4:** 21 wooneenheden per verdieping

Totaal: 84 wooneenheden

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.

### **3°) Wat de vaststellingen van overtredingen 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. Het ontbreken van een vaststelling van overtreding laat niet veronderstellen dat er geen overtreding is.

### **Bijkomende opmerkingen:**

De "beknopte 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 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.

Opgemaakt te Schaarbeek, op 14 februari 2024,

Door het College,

De Gemeentesecretaris,  
In opdracht,



Guy VAN REEPINGEN  
Adjunct-Directeur

De Burgemeester wvd,  
In opdracht,



Frédéric NIMAL  
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 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.