

Sint-Agatha-Berchem, op 17 september 2024

Afdeling Technische Zaken
Dienst Ontwikkeling & Stedenbouw
geassocieerde notarissen
Uw correspondent :
Jacobs Anthony François Pietro
Tel. : 02 464 04 12
Fax : 02/464 04 92
Email : ajacobs@berchem.brussels

Anne Verhaeghe & Thomas Cleymans,

Veldstraat 1
1860 Meise

AANVRAAG VAN STEDENBOUWKUNDIGE INLICHTINGEN

Uw ref :
Onze ref. : DTZ / 24 / AJA / RU/4039-2024
Indieningsdatum aanvraag: 31/07/2024

Geachte,

Gelieve hierbij de gevraagde stedenbouwkundige inlichtingen betreffende het goed gelegen Strijdersstraat 6 te willen vinden.

Het Departement Stedenbouw staat tot uw beschikking voor elke aanvullende inlichting via e-mail op het adres ru-si@berchem.brussels.

Als u meent dat deze stedenbouwkundige inlichtingen onvolledig of foutief zijn, gelieve ons binnen de 30 dagen hiervan in kennis te stellen. Na deze termijn, zal elke wijziging van de stedenbouwkundige inlichtingen het voorwerp moeten uitmaken van een nieuwe (betalende) aanvraag die binnen de 30 dagen zal behandeld worden.

Met vriendelijke groeten.

Dienst stedenbouw.

Nota Bene: vanaf 1 januari 2019 zal het bewijs van voorafbetaling bijgevoegd moeten worden aan de aanvraag van stedenbouwkundige inlichtingen zodat deze als volledig beschouwd kan worden.

STEDENBOUWKUNDIGE INLICHTINGEN VERSTREKT DOOR DE GEMEENTE

Brussels Hoofdstedelijk Gewest
Gemeente Sint-Agatha-Berchem

Uw kenmerk: TC/2240669
Ons kenmerk: DTZ / 24 / AJA / RU/4039-2024
Bijlage(n): /

Mevrouw, Mijnheer,

In antwoord op uw aanvraag volledig ontvangen op 31/07/2024 voor het bekomen van stedenbouwkundige inlichtingen betreffende het goed gelegen Strijdersstraat 6 gekadastraerd 21003A0317/00P000P0001, 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 gebied(en) in gemengde zone;
- Niet in de perimeter van een Bijzonder Bestemmingsplan;
- Niet in de perimeter van verkavelingsvergunning.

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;
(1) 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 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.

**Sinds de inwerkingtreding van het Gewestelijke bestemmingsplan (GBP) op 29.06.2001, worden alle voorschriften van voorafgaande BBP, niet conform met het GBP, impliciet ingetrokken.*

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

- Het gemeentebestuur heeft niet er heden weet van dat het goed in kwestie opgenomen is op een **onteiningsplan**

4°) Wat het bestaan van een voorkeeperimeter betreft:

- Het gemeentebestuur heeft niet er heden weet van dat het goed in kwestie zich bevindt in een **voorkeeperimeter**

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

- Het goed is niet beschermd of op de bewaarlijst ingeschreven.

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

7°) Wat het bestaan van een rooilijnplan betreft:

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

8°) Andere inlichtingen:

- Het goed is niet opgenomen in een **wijkcontract**;
- Het goed is niet opgenomen in een **stadsvernieuwingscontract**;
- 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**;
- Het goed bevindt zich niet in de nabijheid 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: 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, 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;
- Overstromingskaarten voor het Brussels Gewest kunnen worden geraadpleegd op het volgende webadres : https://leefmilieu.brussels/themas/water/water-brussel/regenwater-en-overstromingen/overstromingskaarten-voor-het-brussels?_ga=2.82468561.63553752.1622990185-431215208.1622990185. Deze kaarten hebben echter geen enkele reglementaire waarde en hebben slechts een indicatieve draagwijdte;

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
SPEC 1218 3	construction maison	Afleveren	07/04/1911
SPEC 1218 2	construction annexe	Afleveren	13/02/1924
SPEC 1218 1	transformation façade du rez	Afleveren	28/08/1928
SPEC 1218	transformation	Afleveren	17/06/1953
AB 1218	TRANSFORMATIONS	Afleveren	25/03/1954
AB 5397	PLACEMENT ENSEIGNE LUMINEUSE	Afleveren onder voorwaarden	07/01/2002
AB 5658	LE PLACEMENT D'UNE ENSEIGNE	Afleveren onder voorwaarden	23/09/2002
AB 7701 9	uitbreiding van een appartementsgebouw	Afleveren onder voorwaarden	25/10/2016

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

2°) Wat betreft:

- Het wettelijke stedenbouwkundige gebruik van het goed:

Gebouw	Lokalisatie	Bestemming	Aantal	Commentaar
appartementsgebouw met commerciële ruimte	Kelder	Kelder		Kelders
	Gelijkvloers	Handelszaken		Handelsoppervlakte
	1st verdieping	Woningen	1	1 slaapkamer simplex appartement
	2de verdieping	Woningen	1	1 slaapkamer simplex appartement
	3de verdieping	Woningen	1	1 slaapkamer duplex appartement
	Dak	Woningen		Duplex met de 3de verdieping

- Als het gaat om een gebouw, het aantal woningen: **3**

3°) Wat de vaststellingen van overtredingen betreft:

- Geen enkel proces-verbaal van inbreuk werd opgesteld voor dit goed.
- **We hebben echter opgemerkt dat bouwvergunning 7701 9 niet is nageleefd met betrekking tot het terras op de 3e verdieping. In feite wordt de volledige oppervlakte van het terras gebruikt, terwijl slechts een klein deel ervan zou moeten worden gebruikt.**

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

Bijkomende opmerkingen:

Beschrijving van het goed, zoals bekend door onze diensten:

Gebouw	Profiel	Opmerking
appartementengebouw met commercieele ruimte		

Appartementengebouw met handelsverdieping op de gelijkvloers
4 verdiepingen (inbegrepen gelijkvloers) + D + K
Zadeldak
Gevelbreedte: 5,55 m
Bouwdiepte: 26m57
Zone van koer

Opgemaakt te Sint-Agatha-Berchem, op 17/09/2024

Door het College,

De Gemeentesecretaris,

Fabienne DEMAURY

De Burgemeester,

Christian LAMOULINE.

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.