

**RECOMMANDÉ / AANGETEKEND**Notre réf. / Onze ref
Votre réf. / Uw ref.12/SFD/1964717
PU-38798

Annexes / Bijlagen

1 exemplaar van plannen + advies

Contact

Alice LEUSSIÉ, tel. : 02 436 69 09 e-mail : aleussier@urban.brussels

STEDENBOUWKUNDIG VERGUNNING**DE GEMACHTIGDE AMBTENAAR,**

27 NOV. 2024

Gelet op de aanvraag tot stedenbouwkundig vergunning

- Gemeente : Sint-Jans-Molenbeek
- Aanvrager :
- Ligging van de aanvraag : Minnezangerslaan 125 - 127
- Voorwerp van de aanvraag : de regularisatie van het verhogen van het aantal wooneenheden: opsplitsen van een duplex(+1/+2) in 2 afzonderlijke wooneenheden van een bestaande opbrengstwoning met dokterskabinet (3 wooneenheden in totaal)

BESLUIT:

Art. 1. De vergunning die strekt tot de regularisatie van het verhogen van het aantal wooneenheden: opsplitsen van een duplex(+1/+2) in 2 afzonderlijke wooneenheden van een bestaande opbrengstwoning met dokterskabinet (3 wooneenheden in totaal), wordt afgegeven onder de voorwaarden van artikel 2.

Art. 2. De houder van de vergunning moet:

- 1) de plannen d.d. 23/07/2024 naleven onverminderd de hierna geformuleerde voorwaarden;
- 2) de voorwaarden naleven, vastgelegd in het advies van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH) d.d. 13/09/2024 dat in het dossier van de vergunningsaanvraag gevoegd werd;

~~Art. 3. De vergunde werken of handelingen met betrekking tot ... mogen niet langer behouden blijven dan ... te rekenen vanaf de bekendmaking van deze vergunning. (Artikel enkel te gebruiken in het kader van artikel 102 van het BWRO inzake de vergunningen van beperkte duur)~~

Art. 4. De vergunninghouder moet, minstens acht dagen voor de aanvang van deze werken of handelingen:

- de mededeling op het terrein aanplakken, waarvan een voorbeeld bij deze vergunning wordt gevoegd, om te kennen te geven dat de vergunning afgegeven is, en wel tijdens de hele duur van de werf of tijdens de hele uitvoering van deze handelingen;
- de gemachtigde ambtenaar en het college van burgemeester en schepenen bij aangetekend schrijven verwittigen van de aanvang van de vergunde werken of handelingen en van de aanplakking, conform de modaliteiten die bij deze vergunning gevoegd worden.

Art. 5. Zodra de handelingen en werken die door deze vergunning toegelaten worden, beëindigd zijn en alvorens het goed in gebruik genomen wordt, vraagt het college van burgemeester en schepenen dat de Dienst voor Brandbestrijding en voor Dringende Medisch Hulp (DBDMH) een controlebezoek aflegt, bekrachtigd in een attest van (niet-)conformiteit, tenzij het handelingen en werken betreft die hiervan door de Regering vrijgesteld worden.

Art. 6. De huidige vergunning wordt afgegeven onverminderd het recht van derden. Zij houdt geen opheffing in van de toestemmingen of vergunningen die door andere wettelijke of reglementaire bepalingen opgelegd worden.

Art. 7. Indien een afwijking van het bijzonder bestemmingsplan of van de verkavelingsvergunning toegestaan werd bij het uitblijven van een gemotiveerd voorstel van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waar het goed gelegen is, is de huidige vergunning 30 dagen na zijn betekening uitvoerbaar. Indien het college van burgemeester en schepenen tijdens deze termijn een beroep bij de Regering instelt tegen deze vergunning, wordt deze opgeschort tijdens de hele administratieve beroepsprocedure.

WETGEVENDE EN REGLEMENTAIRE BASIS:

Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot aanwijzing van de in artikel 5 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening bedoelde gemachtigde ambtenaren;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 december 2002 betreffende de aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen wijzigingen van gebruik, gewijzigd;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008 tot bepaling van de handelingen en werken die vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning, van het advies van de gemachtigde ambtenaar, van de gemeente, van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, van de overlegcommissie evenals van de speciale regelen van openbaarmaking of van de medewerking van een architect;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 10 juni 2004 houdende vaststelling van de handelingen en werken die aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen zijn maar vrijgesteld van het voorafgaand advies, van het controlebezoek en van het gelijkvormigheidsattest van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp;

Gelet op het gewestelijk bestemmingsplan (GBP);

Gelet op het bijzonder bestemmingsplan (BBP) nr 6A, aangenomen op 27/11/2008 en "MENESTRELSWIJK" genaamd;

Gelet op de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV);

ONDERZOEK VAN DE AANVRAAG EN MOTIVERING VAN DE BESLISSING:

De beslissing wordt om volgende redenen genomen:

Overwegende dat de aanvraag ingediend werd bij het gemeentebestuur op 22/05/2024 ;

Overwegende dat het ontvangstbewijs van volledig dossier van deze aanvraag dateert van 26/08/2024;

Overwegende dat het goed zich bevindt in typische woongebieden van het gewestelijke bestemmingsplan, goedgekeurd bij besluit van de regering van 3 mei 2001;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van:

- de hoger bedoelde stedenbouwkundige verordeningen, met betrekking tot Titel II art.3 en art.8 ;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan het advies van volgende besturen of instanties: DBDMH;
Gelet op het advies van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH) van 13/09/2024 met als referentie T.1993.0512/2, dat in het dossier van de vergunningsaanvraag zit;

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen zijn beslissing tot toekenning of weigering van de stedenbouwkundige vergunning niet binnen de opgelegde termijn betekend heeft; dat de aanvraag automatische bij de gemachtigde ambtenaar aanhangig gemaakt wordt, die deze in overeenstemming met artikel 178/2 in behandeling neemt;

Overwegende dat de aanvraag handelt over de regularisatie van het verhogen van het aantal wooneenheden door het opsplitsen van een duplexappartement (+1/+2) in 2 afzonderlijke wooneenheden van een bestaande opbrengstwoning met dokterskabinet; dat het totaal aantal woningen in het gebouw van 2 naar 3 verhoogd wordt;

Overwegende dat het volume van het gebouw ongewijzigd blijft;

Overwegende dat de aanvraag handelt over de regularisatie van het verhogen van het aantal wooneenheden door het opsplitsen van een duplexappartement (+1/+2) in 2 afzonderlijke wooneenheden van een bestaande opbrengstwoning met dokterskabinet; dat het totaal aantal woningen in het gebouw van 2 naar 3 verhoogd wordt; Overwegende dat het volume van het gebouw ongewijzigd blijft;

Overwegende dat de gelijkvloerse verdieping ingericht werd als dokterspraktijk en twee parkeerplaatsen; dat de eerste en tweede verdieping volgens de plannen van de laatste vergunning (PU-32.287) werden ingericht als een duplexappartement; dat de derde verdieping werd ingericht als een aparte wooneenheid; dat in werkelijkheid de 1e en 2e verdieping nooit als duplexappartement werden ingericht;

Overwegende dat over het algemeen de huidige indeling in 3 appartementen in overeenstemming is met de geldende voorschriften van Titel II van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV); dat echter voor het appartement op de tweede verdieping de grootste slaapkamer niet voldoet aan de minimale oppervlakte van 14 m² voorgeschreven in artikel 3 van Titel II van de GSV; dat deze slaapkamer slechts beschikt over een oppervlakte van 12,32 m²; dat gelet op de indeling van het appartement deze afwijking te aanvaarden valt; Overwegende dat alle ruimtes beschikken over voldoende natuurlijke lichtinval;

Overwegende dat het toilet van het appartement op de 2e verdieping rechtstreeks uitgaat op de leefruimte; dat dit niet in overeenstemming is met artikel 8 van Titel II van de GSV; dat het hier een bestaande situatie betreft en dat deze afwijking bijgevolg aanvaardbaar is;

Overwegende dat door het verhogen van het aantal woningen van 2 naar 3, het pand niet langer over voldoende parkeerplaatsen beschikt volgens artikel 6 van Titel 8 van de GSV; dat deze afwijking aanvaardbaar is gelet op de verhouding van 2 parkeerplaatsen voor 3 woningen en de nabijheid van het openbaar vervoer in de onmiddellijke omgeving;

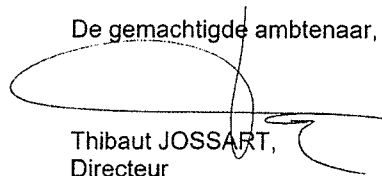
Overwegende dat het feit dat de aanvraag in overeenstemming is met de juiste ontwikkeling van het pand;

De afwijkingen van artikels 3 en 8 van Titel II van GSV worden toegestaan om bovengenoemde redenen.

Opgemaakt te Brussel op ...

De gemachtigde ambtenaar,

27 NOV. 2024


Thibaut JOSSART,
Directeur

Deze vergunningsweigering wordt gelijktijdig betekend, via een aangetekend schrijven, aan de aanvrager en aan het

college van burgemeester en schepenen. (Referenties gemeentelijk dossier: 38798)

De aanvrager kan binnen de dertig dagen na de ontvangst van deze beslissing van de gemachtigde ambtenaar een beroep instellen bij de Regering. Dit beroep wordt gericht aan de Regering, via elektronische wijze(beroep-recours@gov.brussels) of via een aangetekend schrijven bij de post aan:

Beroep bij de Brusselse Hoofdstedelijke Regering
Mevrouw Ans PERSOONS,
Staatssecretaris, belast met Stedenbouw en met Monumenten en Landschappen
Zenith Building
Koning Albert II laan 37 - 12e verdieping
1030 Brussel

Het college van burgemeester en schepenen kan binnen dertig dagen vanaf de kennisgeving van de beslissing tot verlening van de vergunning door de gemachtigde ambtenaar, beroep aantekenen bij de Regering tegen deze beslissing, indien een afwijking van een bijzonder bestemmingsplan of van een niet-ervallen verkavelingsvergunning werd toegestaan bij ontstentenis van met redenen omkleed voorstel van het college van burgemeester en schepenen. Dit beroep, evenals de termijn voor instelling van het beroep, schorst de vergunning. Het wordt tegelijkertijd via elektronische wijze (beroep-recours@gov.brussels) of via een aangetekend schrijven naar de Regering, de aanvrager en de gemachtigde ambtenaar gestuurd. De huidige vergunning kan niet uitgevoerd worden voor het verstrijken van de termijn van 30 dagen tijdens dewelke het college van burgemeester en schepenen dit beroep bij de Regering mag instellen.

Wanneer de beslissing geen afwijking toestaat van een bijzonder bestemmingplan of van een niet-ervallen verkavelingsvergunning bij het uitblijven van een gemotiveerd voorstel van het college van burgemeester en schepenen, kan deze laatste een beroep instellen op grond van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, Wetenschapsstraat 33 in 1040 Brussel. Bij het beroep tot nietigverklaring kan een aanvraag tot schorsing van de uitvoering van de beslissing gevoegd worden in het geval van een urgentie die onverenigbaar is met de behandeling van de zaak tot nietigverklaring.

Om ervoor te zorgen dat het publiek wordt geïnformeerd, is het uw verantwoordelijkheid om het bij deze brief gevoegde bericht in te vullen en aan te plakken. Instructies voor de aanplakking zijn te vinden op de eerste pagina van de bijlage. Als er geen bericht naar u werd verstuurd, moet u het downloaden van de website urban.brussels.

BIJLAGE 1

Bijzondere aanwijzingen die voor de uitvoering van de vergunning in acht te nemen zijn : Niets

Model van bericht van mededeling van de beslissing inzake stedenbouwkundige vergunningen, verkavelingsvergunningen en stedenbouwkundige attesten

U vindt in bijlage 2 een model van affiche dat u dient te gebruiken indien u er geen ontvangen hebt bij de kennisgeving van de beslissing van de vergunnende overheid betreffende uw aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsvergunning of stedenbouwkundig attest.

Krachtens artikel 6, § 2, eerste lid, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 tot bepaling van de vorm en van de procedures voor de bekendmaking en de terbeschikkingstelling van de beslissingen, genomen door het college van burgemeester en schepenen, de gemachtigde ambtenaar en de Regering inzake stedenbouwkundige vergunningen, verkavelingsvergunningen en stedenbouwkundige attesten zoals gewijzigd door het besluit nr. 2020/037 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van, bent u verplicht om voor een periode van 15 dagen te handelen:

- om dit bericht op het betrokken goed, op een plaats die vanaf de openbare weg zichtbaar is,
- en aan de bestaande of toekomstige toegangen tot het betreffende goed die op de grens tussen dit goed en de openbare weg liggen,
 - of, indien er geen toegang tot dit goed is, op de muren en gevels ervan aan de kant van de openbare weg.

Hiervoor heeft u 10 dagen de tijd, te beginnen met :

- vanaf de ontvangst van de beslissing;
- of vanaf het verstrijken van de termijn, toegekend aan de vergunningverlenende overheid voor de betekening van haar beslissing, indien het uitblijven van een beslissing geldt als weigeringsbeslissing.

De mededeling moeten gedurende de hele aanplakkingsperiode in perfecte staat van zichtbaarheid en leesbaarheid worden bewaard. U moet ze dus zo rangschikken dat ze gemakkelijk te lezen zijn, op een hoogte van 1,50 meter, eventueel op een schutting of een paneel op een stok.

De affiches dienen tweetalig te zijn, u dient dus beide delen (NL+FR) in te vullen.

De in te vullen of te vervolledigen delen zijn genummerd:

- 1) Doorhalen wat niet van toepassing is
- 2) Het voorwerp en de draagwijdte van de beslissing, en het adres van het goed waarop de beslissing betrekking heeft
- 3) Doorhalen wat niet van toepassing is
- 4) In te vullen door de vergunnende overheid
- 5) Datum van de beslissing
- 6) Datums, openingsuren en adres van het bestuur waar de beslissing geraadpleegd kan worden
- 7) Website invullen waarop de beslissing geraadpleegd kan worden

WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

Wetgeving kan worden gewijzigd. Alle stedelijke wetgeving is beschikbaar op de regionale site van stedenbouw
<http://stedenbouw.irisnet.be/>.

Aanhangigmaking van de gemachtigde ambtenaar

Artikel 156/1 van het BWRO :

Bij ontstentenis van kennisgeving van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen binnen de termijnen bepaald in artikel 156, wordt de aanvraag automatisch bij de gemachtigde ambtenaar aanhangig gemaakt, en behandelt hij deze conform artikel 178/2.

Artikel 178/2 van het BWRO :

§ 1. In afwijking van de artikelen 178 en 178/1 en onder voorbehoud van de volgende paragrafen, betekent de gemachtigde ambtenaar, wanneer hij automatisch conform artikel 156/1 met het dossier belast wordt, gelijktijdig aan de aanvrager en aan het college van burgemeester en schepenen zijn beslissing over de toekenning of de weigering van de vergunning binnen vijfenveertig dagen te rekenen vanaf de datum van aanhangigmaking.

Bij ontstentenis van de kennisgeving van de beslissing van de gemachtigde ambtenaar binnen deze termijn wordt de vergunning geacht geweigerd te zijn.

§ 2. Indien de gemachtigde ambtenaar vaststelt dat het college van burgemeester en schepenen:

1° niettegenstaande dat verplicht is, de aanvraag niet ter advies voorgelegd heeft aan besturen en instanties, vraagt hij zelf deze adviezen en brengt hij het college en de aanvrager hiervan op de hoogte.

2° de aanvraag niet aan de vereiste speciale regelen van openbaarmaking onderworpen heeft, verzoekt hij het college deze maatregelen binnen de tien dagen na zijn vraag te nemen.

Indien de gemachtigde ambtenaar overgaat tot de ene en/of andere maatregel, bedoeld in het eerste lid, wordt de termijn van vijfenveertig dagen voorzien in § 1, met dertig dagen verlengd.

Aanvullend bij het tweede lid, indien de gemachtigde ambtenaar overgaat tot de maatregel, bedoeld in het eerste lid, 2°, en t het onderzoek van de speciale regelen van openbaarmaking tijdens de schoolvakantie valt, wordt de termijn die in § 1 voorzien wordt, bovendien verlengd met:

– tien dagen voor de Paas- of Kerstvakantie;

– vijfenveertig dagen voor de zomervakantie.

§3. Aanvullend bij de algemene bepalingen die op alle procedures van toepassing zijn, zijn van toepassing in de procedure die in dit artikel bedoeld wordt:

1° artikel 177/1, onder voorbehoud van de verwijzingen die erin gemaakt worden naar artikel 178, die hier vervangen worden door verwijzingen naar dit artikel;

2° artikel 188.

Openbaarmaking

Artikel 194/2 van het BWRO :

Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning afgegeven is, moet op het terrein worden aangeplakt door de aanvrager, hetzij, wanneer het werken betreft, vóór de aanvang van de werken en tijdens de hele duur ervan, hetzij, in de overige gevallen, vanaf de voorbereidingen voor de handeling of handelingen en tijdens de hele uitvoering ervan.

Gedurende die tijd, moet de vergunning en het bijhorende dossier, of een door het gemeentebestuur of de gemachtigde ambtenaar gewaarmerkt afschrift van deze stukken, voortdurend ter beschikking van de in artikel 301 aangewezen ambtenaren liggen, op de plaats waar de werken worden uitgevoerd en de handelingen worden verricht.

De houder van de vergunning moet het college van burgemeester en schepenen en de gemachtigde ambtenaar per aangetekend schrijven op de hoogte brengen van de aanvang van de toegestane werken of handelingen alsook van de in het eerste lid bedoelde aanplakking, ten minste acht dagen alvorens de werken aan te vatten.

De Regering stelt de nadere regels voor de toepassing van dit artikel vast.

Artikelen 2 tot 6 en de bijlage van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 8 september 2011 betreffende de aanplakking en de verwittiging, voorgeschreven voor de toegestane stedenbouwkundige handelingen en werken:

VERPLICHTING VAN AANPLAKKING

Art. 2. De door artikel 194/2, eerste lid, van het BWRO vereiste mededeling is conform het bij dit besluit gevoegde affichemodel.

Art. 3. Het advies vermeldt de naam van de betreffende gemeente, het type vergunning dat werd afgegeven, de datum van afgifte van de vergunning en die van haar eventuele uitdrukkelijke of stilzwijgende verlenging, de vergunningverlenende overheid, het voorwerp van de vergunning, de duur van de werken, de naam, het adres en het telefoonnummer waar de aannemer of de werfbeheerder bereikbaar is, evenals het uurrooster van de werf.

Art. 4. Het advies wordt ten minste acht dagen vóór de aanvang van de werken of vóór overgegaan wordt tot de handelingen waarvoor de vergunning afgegeven werd, aangeplakt.

Art. 5. § 1. Het aanplakbiljet wordt in het zwart op wit papier van formaat DIN A3 gedrukt. Het wordt op de grens van het goed en gelijklopend met de openbare weg aangebracht op een hoogte van 1,50 meter, indien nodig op een schutting of op een paal met paneel, zodat het gemakkelijk kan gelezen worden. Tijdens de hele duur van de bekendmaking moet het aanplakbiljet goed zichtbaar en leesbaar blijven.

§ 2. Als het om een stedenbouwkundige vergunning gaat die betrekking heeft op infrastructuurwerken, dient de mededeling minstens op twee plaatsen van het betrokken weggedeelte op dezelfde wijze aangeplakt te worden.

Indien de handelingen en werken betrekking hebben op een weggedeelte van meer dan 100 meter lang of op meerdere weggedeelten, dan moet de mededeling naargelang het geval iedere 100 meter of op elk weggedeelte worden aangeplakt.

§ 3. Indien de handelingen of werken betrekking hebben op een vloeroppervlakte van meer dan 1 000 m², dan dient de tekst van de bijlage bovendien op een paneel van minstens 4 m² in grote letters aangebracht te worden.

BIJLAGE: MEDEDELING VAN AANPLAKKING

Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Gemeente.....

MEDEDELING

Toepassing van artikel 194/2 van de het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO).

STEDENBOUWKUNDIGE vergunning (1)

Verkavelingsvergunning nr..... (1)

afgegeven op.....

aan.....

door.....

verlengd op..... (1)

verlenging vernieuwd op..... (1)

VOORWERP VAN DE VERGUNNING:.....

Geplande duur van de werken:

AANNEMER/VERANTWOORDELIJKE VAN DE WERF:

Naam :.....

Adres :.....

Telefoonnummer:.....

Uurrooster van de bouwplaats:.....

(1) Doorhalen wat niet van toepassing is.

VERPLICHTING VAN AANPLAKKING

Art. 6. In de in artikel 194/2, derde lid, van het BWRO bedoelde bekendmaking, deelt de houder van de vergunning volgende informatie mee:

1° de referenties van de vergunning : referenties van het dossier, adres van het goed, datum van de afgifte van de vergunning, overheid die de vergunning heeft afgegeven;

2° zijn naam of maatschappelijk doel;

3° de aanvangsdatum van de handelingen of werken;

4° de datum van de aanplakking van het advies dat vermeldt dat de vergunning werd afgegeven;

5° de naam, het adres en het telefoonnummer van de aannemer of van de werfbeheerder.

Affichemodel: http://stedenbouw.irisnet.be/vergunning/apres-le-permis/aanplakking-van-de-vergunning-en-bekendmaking-van-de-start-van-de-werken?set_language=nl.

Artikel 192, lid 4 van het BWRO :

Wanneer de vergunning wordt afgeleverd om een einde te maken aan één van de in artikel 300 bedoelde misdrijven, regelt deze de termijn waarbinnen de werken die nodig zijn om een einde te maken aan het misdrijf opgestart en voltooid dienen te worden.

Wijziging van de stedenbouwkundige vergunning

Artikel 102/1 van het BWRO :

§1. Overeenkomstig de bepalingen van deze Titel en onder voorbehoud van de bepalingen van dit artikel, kan houder van een stedenbouwkundige vergunning kan de wijziging van die vergunning aanvragen onder de volgende voorwaarden:

1° de gevraagde wijzigingen mogen geen betrekking hebben op reeds verwezenlijkte werken;

2° de wijziging mag enkel betrekking hebben op de rechten die voortvloeien uit de vergunning en die nog niet werden uitgevoerd;

3° alle administratieve beroepen die tegen deze wijziging door dit Wetboek zijn ingesteld, zijn uitgeput of de termijnen om deze in te stellen zijn verstreken.

§ 2. De aanvraag tot wijziging wordt ingediend bij de overheid die de oorspronkelijke stedenbouwkundige vergunning heeft uitgereikt, behalve in de volgende hypothesen:

- Wanneer zich een van de in artikel 123/2 voorziene hypothesen voordoet;

- Wanneer deze vergunning in beroep werd uitgereikt door de Regering, wordt de aanvraag tot wijziging ingediend bij de gemachtigde ambtenaar.

§ 3. Wanneer de overheid de wijziging van een vergunning toestaat, mag zij geen afbreuk doen aan de elementen van de stedenbouwkundige vergunning die ingevolge de aanvraag niet gewijzigd worden.

§ 4. De indiening van een aanvraag tot wijziging houdt op generlei wijze in dat afgezien wordt van het genot van de stedenbouwkundige vergunning waarvan de wijziging wordt gevraagd.

De wijziging van de stedenbouwkundige vergunning heeft geen enkele invloed op de vervaltermijn van de stedenbouwkundige vergunning waarvan de wijziging wordt gevraagd.

§ 5. De Regering bepaalt de verplichte samenstelling van het dossier tot wijziging van de stedenbouwkundige vergunning.

Verval en verlenging

Artikel 101 van het BWRO :

§1. Onder voorbehoud van de in §3 bedoelde hypothesen, vervalt de vergunning indien de vergunninghouder, binnen drie jaar na afgifte, niet duidelijk met de verwezenlijking van de vergunning van start is gegaan of wanneer hij in de bij artikel 98, §1, 1°, 2° en 4° bedoelde gevallen niet met de ruwbouw is begonnen of indien hij in voorkomend geval de bij toepassing van artikel 100 opgelegde lasten niet heeft uitgevoerd.

Bij onderbreking van de werken gedurende meer dan een jaar, vervalt de vergunning eveneens. In deze hypothese heeft het verval betrekking op :

- het niet uitgevoerde deel van de vergunning, indien het uitgevoerde deel binnen de vergunning kan worden beschouwd als een autonoom element dat als dusdanig werd beoordeeld en toegelaten door de vergunnende overheid.

- de volledige vergunning, in het andere geval.

Het verval van de vergunning geschiedt van rechtswege.

§2. Op verzoek van de vergunninghouder, kunnen de termijnen bedoeld in §1 worden verlengd voor een periode van een jaar, wanneer de aanvrager aantoont dat hetzij hij zijn vergunning niet heeft kunnen aanwenden, hetzij hij de werken heeft moeten onderbreken door een geval van overmacht of door de noodzaak om een of meerdere overheidsopdrachten af te sluiten.

De aanvraag tot verlenging moet, op straffe van verval, minstens twee maanden vóór het verstrijken van de vervalltermijn gebeuren.

Het college van burgemeester en schepenen spreekt zich over de aanvraag tot verlenging uit wanneer het de vergunning heeft uitgereikt. In de andere gevallen spreekt de gemachtigde ambtenaar zich uit over de aanvraag tot verlenging.

Bij ontstentenis van een beslissing van de bevoegde overheid na het verstrijken van de vervalltermijn, wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd.

De beslissing tot weigering van de verlenging kan geen voorwerp zijn van een beroep bij de Regering.

§3. In afwijking van §1, kan voor de vergunningen die betrekking hebben op gebieden van groene ruimten of die zijn bedoeld in artikel 123/2, §1, 1° tot 3°, waar terugkerende handelingen en werken zijn toegelaten of die kaderen in een beheersprogramma van het geheel van het betrokken goed, de vervalltermijn worden vastgesteld op tien jaar voor de betrokken handelingen en werken. In deze hypothese heeft de onderbreking van de handelingen en werken gedurende meer dan een jaar niet het verval van de vergunning tot gevolg en is §2 niet van toepassing.

§4. In alle gevallen waarin, met toepassing van onderhavig Wetboek, de stedenbouwkundige vergunning wordt opgeschort, wordt ook de vervalltermijn ervan opgeschort, en dit voor de volledige opschortingsduur van de vergunning.

§5. Indien handelingen of werken voor bodemsanering moeten worden uitgevoerd vóór de uitvoering van een stedenbouwkundige vergunning, worden de vergunning en haar vervalltermijn opgeschort tot het Brussels Instituut voor Milieubeheer heeft vastgesteld dat deze voorafgaande handelingen of werken naar behoren werden uitgevoerd.

§6. Wanneer een beroep tot nietigverklaring van een stedenbouwkundige vergunning wordt ingediend bij de afdeling administratieve geschillen van de Raad van State, wordt de vervalltermijn van de vergunning van rechtswege opgeschort, van de indiening van het verzoek tot de kennisgeving van de uiteindelijke beslissing. Indien de houder van de betwiste vergunning niet de hoedanigheid van partij bij het proces heeft, stelt de overheid die de vergunning heeft uitgereikt de houder ervan in kennis van het einde van de opschortingsperiode van de vervalltermijn.

De vervalltermijn van de stedenbouwkundige vergunning wordt eveneens van rechtswege opgeschort wanneer een aanvraag tot onderbreking van de vergunde handelingen en werken hangende is voor een rechtscollège van de rechterlijke orde, van de indiening van de inleidende akte tot de kennisgeving van de beslissing.

§7. In het geval van een gemengd project, in de zin van artikel 176/1, worden de stedenbouwkundige vergunning en de vervalltermijn ervan opgeschort zolang er geen definitieve milieuvergunning werd verkregen.

De definitieve weigering van de milieuvergunning houdt van rechtswege de nietigheid van de stedenbouwkundige vergunning in.

Voor de toepassing van dit Wetboek is een beslissing definitief wanneer alle openstaande administratieve beroepen tegen deze beslissing door dit Wetboek of door de ordonnantie betreffende de milieuvergunning uitgeput zijn of de termijnen om deze in te stellen verstreken zijn.

Wanneer een beroep tot nietigverklaring van de milieuvergunning wordt ingediend bij de afdeling administratieve geschillen van de Raad van State, wordt de vervalltermijn van de vergunning van rechtswege opgeschort, van de indiening van het verzoek tot de kennisgeving van de uiteindelijke beslissing. Indien de houder van de betwiste vergunning niet de hoedanigheid van partij bij het proces heeft, stelt de overheid die de vergunning heeft uitgereikt de houder ervan in kennis van het einde van de opschortingsperiode van de vervalltermijn.

De vervalltermijn van de stedenbouwkundige vergunning wordt eveneens van rechtswege opgeschort wanneer een aanvraag tot verbod van uitvoering van de milieuvergunning hangende is voor een rechtscollège van de rechterlijke orde, van de indiening van de inleidende akte tot de kennisgeving van de beslissing.

§8. Deze bepaling is niet van toepassing op de stedenbouwkundige vergunningen indien en in de mate dat zij handelingen en werken vergunnen die zijn bedoeld om een einde te maken aan een inbreuk bedoeld in artikel 300.

Artikel 101/1 van het BWRO :

In afwijking van artikel 101, wanneer de uitvoering van handelingen en werken en, in voorkomend geval, van stedenbouwkundige lasten is voorzien in fasen, overeenkomstig artikel 192, bepaalt de vergunning, voor elke fase buiten de eerste, het tijdstip waarop de in artikel 101, §1 bedoelde vervalltermijn ingaat. De tijdsperiode tussen het beginpunt van de beide opeenvolgende fasen mag niet meer bedragen dan drie jaar.

De vervalltermijn voor elke fase kan het voorwerp uitmaken van een verlenging volgens de modaliteiten vermeld in artikel 101, §2.

Artikel 3 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 3 juli 1992 betreffende het verval en de verlenging van de stedenbouwkundige vergunningen:

Het verzoek om verlenging wordt bij een ter post aangetekende brief gericht aan het college van burgemeester en schepenen dat de vergunning heeft afgegeven of aan de gemachtigde ambtenaar wanneer de vergunning door een andere overheid dan het college van burgemeester en schepenen is afgegeven.

Beroep bij de Regering

Artikel 188/1 van het BWRO :

De aanvrager kan bij de Regering beroep aantekenen tegen:

- de beslissing van het college van burgemeester en schepenen of van de gemachtigde ambtenaar, binnen dertig dagen na ontvangst van de beslissing;
- het stilzwijgend besluit tot weigering van zijn aanvraag, binnen dertig dagen na het verstrijken van aan de gemachtigde ambtenaar om dit besluit te nemen.

Wanneer de gemeente noch aanvrager is van de vergunning, noch de aanvankelijk bevoegde overheid om deze uit te reiken, kan het college van burgemeester en schepenen bij de Regering beroep aantekenen tegen de beslissing van de gemachtigde ambtenaar, en dit

binnen dertig dagen na de ontvangst van die beslissing. Dit beroep en de termijn waarbinnen het moet worden ingediend, is opschortend. Op straffe van ontvankelijkheid wordt het tegelijkertijd aan de aanvrager gericht bij ter post aangetekende brief.

Dit beroep wordt gericht aan de Regering, die er bij ontvangst onmiddellijk een afschrift van doorstuurt naar het Stedenbouwkundig College en naar de overheid waarvan de uitdrukkelijke of impliciete beslissing wordt betwist.

Het Stedenbouwkundig College gaat over tot een hoorzitting wanneer die wordt gevraagd. Deze aanvraag wordt geformuleerd in het beroep of, indien het gaat om de overheid waarvan de uitdrukkelijke of impliciete beslissing betwist wordt, binnen vijf dagen na kennisgeving van het beroep door de Regering. Wanneer een partij vraagt gehoord te worden, worden ook de andere partijen uitgenodigd om te verschijnen. Het bestuur belast met stedenbouw en de Regering of de persoon die zij afvaardigt, mogen de hoorzitting voor het Stedenbouwkundig College bijwonen.

De Regering beslist over de voorschriften voor het indienen van het beroep en over de organisatie van de hoorzitting.

Artikel 188/2 van het BWRO :

Onverminderd het tweede lid laat het Stedenbouwkundig College zijn advies aan de partijen en aan de Regering weten binnen vijftien dagen na de verzendingsdatum van het beroep.

De in het eerste lid bedoelde termijn wordt als volgt verlengd wanneer het Stedenbouwkundig College vaststelt dat de aanvraag moet worden onderworpen aan de volgende onderzoeksafdelingen:

- 1° dertig dagen wanneer de aanvraag is onderworpen aan het advies van besturen of instellingen;
- 2° vijftien dagen wanneer de aanvraag is onderworpen aan een openbaar onderzoek;
- 3° vijftien dagen wanneer het openbaar onderzoek gedeeltelijk tijdens de zomervakantie wordt georganiseerd;
- 4° vijftien dagen wanneer de aanvraag is onderworpen aan het advies van de overleg-commissie;

In deze hypothesen brengt het Stedenbouwkundig College de partijen en de Regering op de hoogte van de gevraagde maatregelen en van de duur van de verlenging van de termijnen.

Bij ontstentenis van advies uitgebracht binnen de toebedeelde termijn, wordt de procedure voortgezet zonder dat rekening moet worden gehouden met een advies dat is uitgebracht na deze termijn.

Artikel 188/3 van het BWRO :

De Regering brengt haar beslissing aan de partijen ter kennis binnen zestig dagen:

- na de kennisgeving van het advies van het Stedenbouwkundig College;
- of, indien het advies niet wordt uitgebracht binnen de toebedeelde termijn, na het verstrijken van deze termijn.

Bij ontstentenis van kennisgeving van de beslissing binnen de in het eerste lid gestelde termijn, kan elk van de partijen per aangetekende brief een herinnering sturen aan de Regering. Wanneer deze herinnering wordt verzonden door het college van burgemeester en schepenen en stuurt dit er tegelijkertijd een afschrift van aan de aanvrager per aangetekende brief.

Bij ontstentenis zal de herinneringsbrief geen effect sorteren. Indien na het verstrijken van een nieuwe termijn van dertig dagen vanaf de verzending van de herinnering de Regering haar beslissing niet heeft verzonden aan de partijen, geldt het advies van het stedenbouwkundig college als beslissing. Bij ontstentenis van advies van het stedenbouwkundig college, wordt de omstreden beslissing bevestigd.

Artikel 188/4 van het BWRO :

§ 1. Voorafgaand aan de beslissing van de Regering, kan de aanvrager zijn vergunningsaanvraag wijzigen.

Wanneer de vergunningsaanvraag echter onderworpen is aan de speciale regelen van openbaarmaking in toepassing van artikel 188/2, mag de aanvraag niet worden gewijzigd tussen de datum van instelling van het beroep en het einde van de speciale maatregelen van openbaarmaking of de vervaldag van hun realisatietermijn bedoeld in artikel 188/8 of 188/9.

§ 2. De aanvrager verwittigt de Regering per aangetekende brief van zijn voornemen om zijn vergunningsaanvraag te wijzigen. De in artikel 188/3 bedoelde termijn wordt geschorst vanaf de datum van verzending van de aangetekende brief.

§ 3. Binnen een termijn van zes maanden na de kennisgeving aan de Regering, worden de wijzigingen aangebracht door de aanvrager.

Na deze termijn vervalt de vergunningsaanvraag.

§ 4. Binnen dertig dagen na ontvangst van de gevraagde wijziging, controleert de Regering of het dossier volledig is en of de gewijzigde aanvraag met het oog op de in §5 bedoelde voorwaarden opnieuw moet worden onderworpen aan onderzoeksafdelingen. Vervolgens stuurt ze de aanvrager, per aangetekende brief, een ontvangstbewijs indien het dossier volledig is. In het andere geval brengt ze hem onder dezelfde voorwaarden ter kennis dat zijn dossier niet volledig is, met vermelding van de ontbrekende documenten of inlichtingen; de Regering verstuurt het ontvangstbewijs binnen dertig dagen na ontvangst van deze documenten of inlichtingen.

Indien binnen zes maanden na de kennisgeving van de onvolledigheid van het dossier de aanvrager geen ontbrekende documenten of inlichtingen meedeelt, vervalt de vergunningsaanvraag. Indien de aanvrager een deel van deze documenten meedeelt, zijn de bepalingen van deze paragraaf opnieuw van toepassing.

Bij ontstentenis van afgifte van het ontvangstbewijs of van kennisgeving van de onvolledigheid van het dossier binnen de in het eerste lid bedoelde termijnen, wordt de in §2 bedoelde opschorting opgeheven en begint de termijn waarbinnen de Regering haar beslissing ter kennis moet brengen overeenkomstig artikel 188/3 opnieuw te lopen op de dag volgend op de vervaldag van de in dit lid bedoelde vervaltermijn.

§ 5. Wanneer de door de aanvrager aangebrachte wijzigingen geen invloed hebben op het voorwerp van het project, bijkomstig zijn en bedoeld zijn als antwoord op de bezwaren die het oorspronkelijke project opriep of om de afwijkingen bedoeld in artikel 126, §11 en die het oorspronkelijke project zou impliceren, uit de aanvraag te schrappen, spreekt de Regering zich over de gewijzigde aanvraag uit zonder dat die opnieuw moet worden onderworpen aan reeds gestelde onderzoeksafdelingen.

De in §2 bedoelde schorsing wordt opgeheven op de datum van verzending van het ontvangstbewijs van het volledige dossier, bedoeld in §4, en de termijn waarbinnen de Regering haar beslissing moet mededelen overeenkomstig artikel 188/3, begint opnieuw te lopen.

Artikel 188/5 van het BWRO :

De regering kan de vergunning verlenen, de vergunning afhankelijk stellen van voorwaarden om een goede plaatselijke aanleg te waarborgen of de vergunning weigeren.

Ze kan ook de in artikel 126, §11 bedoelde afwijkingen toestaan.

Bovendien kan de Regering de vergunning toekennen in afwijking van de verordenende voorschriften van de in Titel II bedoelde plannen, zodra beslist werd dat de beslissing om deze plannen te wijzigen werd genomen met het oog op de verwezenlijking van handelingen en werken van openbaar nut die het voorwerp zijn van de vergunningsaanvraag, voor zover de bevoegde overheid, in de beslissing tot wijziging van het

plan, aangetoond heeft dat de wijziging enkel betrekking heeft op de bestemming van kleine gebieden op plaatselijk vlak en niet van dien aard is dat ze een noemenswaardige weerslag op het milieu kan hebben, rekening houdend met de in bijlage D van dit Wetboek opgesomde criteria. In dat geval is de aanvraag om vergunning onderworpen aan de in de artikel 188/7 bedoelde speciale regelen van openbaarmaking.

De voorgaande leden zijn van toepassing op het advies van het Stedenbouwkundig College wanneer dat geldt als beslissing overeenkomstig artikel 188/3.

Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 juli 2019 betreffende de indiening van de beroepen bij de regering tegen de beslissingen inzake verkavelingsvergunningen, stedenbouwkundige vergunningen en attesten en houdende organisatie van de in het kader van deze beroepen voorziene hoorzittingen

Artikel 1. Voor de toepassing van dit hoofdstuk wordt verstaan onder:

1° BWRO: het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening;

2° Regering: de Brusselse Hoofdstedelijke Regering;

3° Beroep: het beroep tot herziening, ingediend bij de Brusselse Hoofdstedelijke Regering met toepassing van artikel 188/1 van het BWRO.

Art. 2. Onder voorbehoud van wat bepaald is door artikel 188/1, tweede lid van het BWRO voor de beroepen ingediend door het college van burgemeester en schepenen, kan een beroep bij de Regering elektronisch of bij een ter post aangetekend schrijven ingediend worden.

Art. 3. Bij ontvangst van het beroep betekent de Regering langs elektronische weg een afschrift van het beroep, in voorkomend geval samen met een afschrift van de daarbij gevoegde documenten, aan het Stedenbouwkundig College en aan de overheid waarvan de beslissing betwist wordt.

Bij ontvangst van de in het eerste lid bedoelde betekening bezorgt de overheid waarvan de beslissing betwist wordt, twee eensluidende afschriften van het administratief dossier aan het Stedenbouwkundig College.

Art. 4. De overheid waarvan de beslissing betwist wordt, mag vragen om gehoord te worden, langs elektronische weg of per brief, binnen de termijn die bepaald is in artikel 188/1, vierde lid van het BWRO. Die aanvraag wordt gericht aan de Regering, die haar bij ontvangst doorstuurt naar het Stedenbouwkundig College.

Art. 5. Wanneer een partij gevraagd heeft om te worden gehoord, roept het Stedenbouwkundig College alle partijen uiterlijk acht dagen vóór de datum van de hoorzitting op.

De oproeping wordt elektronisch gericht aan de overheid waarvan de beslissing betwist wordt en kan langs diezelfde weg gericht worden aan de aanvrager van de vergunning of het attest in één van de volgende gevallen:

1° Indien hij zijn beroep elektronisch heeft ingediend;

2° mits hij er vooraf uitdrukkelijk mee ingestemd heeft elektronische communicatie te ontvangen die in zijn hoofde rechtsgevolgen tot stand brengt.

De afwezigheid van een behoorlijk opgeroepen partij doet geen afbreuk aan de geldigheid van het advies van het Stedenbouwkundig College.

Art. 6. Het Stedenbouwkundig College stelt een verslag van de hoorzitting van de partijen op om het te bezorgen aan de Regering.

Art. 7. Wanneer een aanvraag om te worden gehoord ingediend werd overeenkomstig de eisen van artikel 188/1 van het BWRO en van dit besluit, maar het Stedenbouwkundig College geen hoorzitting heeft gehouden binnen de termijn bedoeld in artikel 188/2 van het BWRO, nodigt de Regering de partijen voor hun hoorzitting uit en houdt zij zich daarbij aan de bepalingen van artikel 5.

AVIS D’AFFICHAGE - MEDEDELING VAN AANPLAKKING

Région de Bruxelles-Capitale
Commune de ...

Brussels Hoofdstedelijk Gewest
Gemeente ...

AVIS**MEDEDELING**

Application de l'article 194/2 du Code bruxellois de
l'Aménagement du Territoire (CoBAT)

Toepassing van artikel 194/2 van de het Brussels
Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO)

PERMIS D'URBANISME⁽¹⁾
PERMIS DE LOTIR N° ...⁽¹⁾

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING⁽¹⁾
VERKAVELINGSVERGUNNING NR ...⁽¹⁾

délivré le ...
à ...
par ...
prorogé le ...⁽¹⁾
prorogation reconduite le ...⁽¹⁾

afgegeven op ...
aan ...
door ...
verlengd op ...⁽¹⁾
verlenging vernieuwd op ...⁽¹⁾

OBJET DU PERMIS : ...

VOORWERP VAN DE VERGUNNING : ...

DUREE PREVUE DU CHANTIER : ...

GEPLANDE DUUR VAN DE WERKEN : ...

ENTREPRENEUR/RESPONSABLE DU
CHANTIER :
Nom : ...
Adresse : ...
N° de téléphone : ...

AANNEMER/VERANTWOORDELIJKE VAN DE
WERF :
Naam : ...
Adres : ...
Telefoonnummer : ...

HORAIRES DU CHANTIER : ...

UURROOSTER VAN DE BOUWPLAATS : ...

(1) Biffer la mention inutile.

(1) Doornemen wat niet van toepassing is

NB : pour connaître les modalités d'application des
obligations d'affichage du permis et d'avertissement du
début des travaux, voir la page suivante du portail régional
de l'urbanisme :
[http://urbanisme.irisnet.be/lepermisurbanisme/apres-le-
permis/avertissement-du-debut-des-travaux](http://urbanisme.irisnet.be/lepermisurbanisme/apres-le-permis/avertissement-du-debut-des-travaux).

NE: om de toepassingsmodaliteiten van de verplichtingen
van aanplakking van de vergunning en van bekendmaking
van de start van de werken te kennen, zie de volgende
pagina van de gewestelijke website van stedenbouw :
[http://stedenbouw.irisnet.be/vergunning/apres-le-
permis/aanplakking-van-de-vergunning-en-bekendmaking-
van-de-start-van-de-werken?set_language=nl](http://stedenbouw.irisnet.be/vergunning/apres-le-permis/aanplakking-van-de-vergunning-en-bekendmaking-van-de-start-van-de-werken?set_language=nl)

Vervolg van de EPB-procedure¹

Aanbeveling(en) betreffende het EPB-voorstel indien van toepassing

Vervolg van de EPB-procedure:

Het BWLKE (Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheer) is een reglementering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Dit BWLKE is van toepassing op projecten waarvoor de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning na 1/01/2015 werd ingediend.

We herinneren eraan dat u in het kader van de EPB-reglementering wordt geacht administratieve handelingen te stellen tijdens de voortgang van het project om de naleving van de EPB-eisen te garanderen. In het kader het BWLKE geldt voortaan éénzelfde basisprocedure voor alle soorten van werkzaamheden (geen "vereenvoudigde" procedure meer):

- Uiterlijk 8 dagen voor het begin van de werkzaamheden moet u
 - o het formulier « **EPB-kennisgeving van het begin van de werkzaamheden** » volledig ingevuld en ondertekend conform het art. 2.2.8 §1 van het BWLKE
 - o en voor de EGE, het EPB-verslag, opgemaakt door de EPB-software opsturen.
- Uiterlijk 2 maanden na de voorlopige oplevering (of uiterlijk 2 maanden na het einde van de werkzaamheden), moet u het formulier « **EPB-aangifte** » volledig ingevuld en ondertekend conform het art. 2.2.11 §1 van het BWLKE opsturen (evenals het EPB-verslag, het berekeningsbestand in elektronische vorm en foto's met betrekking tot het EPB-werk)

Verzendadres voor de formulieren in geval van "nieuwe", "met nieuw gelijkgestelde", "zwaar gerenoveerde" EPB-eenheden of "hybride" projecten met verschillende types van werken waaronder een EGE (eenvoudig gerenoveerde eenheid)

Leefmilieu Brussel
Afdeling Energie - departement EPB-werkzaamheden
Thurn & Taxis-site
Havenlaan 86C/3000 B-1000 Brussel

Of via mail :
epbdossierpeb@leefmilieu.brussels

Adres voor de formulieren in geval van "eenvoudig gerenoveerde" EPB-eenheden

Urban.brussels
Kunstberg 10-13
1000 Brussel

Of via mail :
peb-epb@urban.brussels

Verkoop of verhuur van het pand vóór de werken:

Wij herinneren u eraan dat, indien u het pand verkoopt of verhuurd voor de aanvang der werken of gedurende de uitvoering hiervan, de nieuwe eigenaar of de huurder de hoedanigheid aanneemt van EPB-aangever en de EPB-aangifte indient wanneer aan de 3 volgende voorwaarden wordt voldaan:

- De verkoop- of huurovereenkomst bepaalt dat de koper of de huurder de aangever is;;

¹ Alleen van toepassing op stedenbouwkundige vergunningen die onder de EPB vallen

- Een tussentijds rapport werd opgesteld door de EPB adviseur of de architect, die door de verkoper (promotor,...) of verhuurder werd aangesteld en dat ondertekend werd door de verkoper of de verhuurder en de koper of de huurder, dat bij de verkoopakte of de huurovereenkomst werd gevoegd. Dit rapport bevat alle maatregelen die werden uitgevoerd en moeten worden uitgevoerd om aan de EPB-eisen te voldoen, alsook de berekening in verband met de naleving van de EPB-eisen. Verder zal dit rapport eveneens de persoon vermelden, die belast is met de uitvoering van de diverse maatregelen;
- Aan het einde van de door de verkoper of verhuurder uitgevoerde werken, deze laatste de koper of de huurder de nodige informatie ter beschikking stelt betreffende de werken die door hem, of voor zijn rekening, werden uitgevoerd met het oog op de opstelling van de definitieve EPB-aangifte.

Als er een verkoopovereenkomst gesloten wordt vóór het einde van de werken, is het de nieuwe koper die verantwoordelijk wordt voor de EPB-aangifte, voor zover de 3 voornoemde voorwaarden vervuld zijn. **Zodra dat niet het geval is voor één van de 3 voorwaarden, is het de aangever, die in de EPB-kennisgeving van het begin van de werkzaamheden beoogd wordt (de initiële bouwheer), die verantwoordelijk blijft voor de EPB-aangifte.**

We herinneren er ook aan dat u als bouwheer (aangever), conform het BWLKE, volledig verantwoordelijk bent voor het naleven van de EPB-procedures en –eisen.

Bij niet-naleving voorziet het BWLKE in administratieve geldboetes (artikelen 2.6.1 tot 2.6.4) en strafrechtelijke sancties (artikel 2.6.5).

Kennisgeving van wijziging van belanghebbenden

Overeenkomstig artikel 2.2.9 § 2 van de Ordonnantie van 2 mei 2013 houdende het Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheersing, bent u verplicht ons op de hoogte te brengen van elke wijziging van belanghebbende (aangever, architect en/of adviseur) door het daartoe bestemde formulier in te vullen. U vindt het door dit pad te volgen: www.environnement.brussels > Snelle toegang: Energieprestatie van gebouwen (EPB) > EPB-werken > Formulieren EPB-werken. De naam van het formulier is "Wijziging van de aangever / EPB-adviseur / architect".

Ondersteunende diensten voor de reglementering EPB-werkzaamheden:

Voor alle vragen over de EPB-procedures, de EPB-eisen, enz. kunt u terecht bij de verschillende ondersteunende diensten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

De medewerkers van deze diensten hebben regelmatig contact met het LB.

Contact	e-mail	Telefoon	Doelpubliek
Dienst Facilitator Duurzame Gebouwen	facilitateur@leefmilieu.brussels	0800/ 85 775	Architecten EPB-adviseurs Professionelen
Urban.brussels	peb-epb@urban.brussels	/	Particulieren Professionelen
Cel Energie- Leefmilieu CBB	info@confederatiebouw.be	02/ 545 58 32	Bouwaannemers
hub.brussels	http://hub.brussels	02/ 422 00 20	Ondernemingen

Website:

Voor meer informatie over de reglementering EPB-werkzaamheden (Eisen en procedures, EPB-software, FAQ, wetgeving, ...):

www.leefmilieu.brussels > Snelle toegang : de energieprestatie van gebouwen (EPB) > EPB-werken.

GEM: MOLENBEEK

Graaf van Vlaanderenstraat, 20

1080 SINT-JANS-MOLENBEEK

Brussel, 13/09/2024

Uw ref. : Uw aanvraag van 19/08/2024

Onze ref. : T.1993.0512/2

Nova ref. : 12/XFD/1944757 - 38798

Gelieve deze referentie telkens te vermelden.

**Te contacteren
persoon :** Kpt. S. Vrancken
sam.vrancken@firebru.brussels
+3222088279

Betreft : Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning
Regularisatie van het verhogen van het aantal wooneenheden naar 3 wooneenheden.

1. Samenstelling van het dossier

1.1. Geografische situering

Minnezangerslaan 125-127, 1080 Sint-Jans-Molenbeek

1.2. Aanvrager

Gem: Molenbeek

Graaf van Vlaanderenstraat, 20
1080 Sint-Jans-Molenbeek

1.3 Bouwheer

1.4 Architect

Atelier Architectenvennootschap bv

Poel, 49
1730 Asse

1.5 Bijlagen

type	Hoeveelheid	Datum van	Gestempeld op	Opmerking
Plan(nen) A0	3	24/06/2024	19/08/2024	

1.6. Antecedenten.

Brandpreventieverslag van 17/03/1993 (Ref.:DTR.1993.0512/1)

2. Kader en doel.

2.1. Type van aanvraag

Bestaand gebouw (in de zin van het KB van 7/7/1994 - laatste wijz. op datum 20/5/2022)

2.2. Reglementering

- A. Het gebouw waarvan de conventionele hoogte gelegen is tussen 10 m en 25 m moet trachten te beantwoorden aan de technische specificaties opgenomen in de bijlagen 1, 3/1, 5/1 en 7 van het Koninklijk Besluit van 12 juli 2012 (gewijzigd door het Koninklijk Besluit van 20 mei 2022) tot vaststelling van de basishoogten voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de gebouwen moeten voldoen.
- B. Aanbevelingen van de Brandweer wat verbouwingen en renovaties van woongebouwen betreft in Brussel (<https://pompiers.brussels/nl/reglementering>)
- C. Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 15 april 2004 (B.S. van 05/05/2004) tot bepaling van bijkomende verplichtingen inzake brandvoorkoming in de te huur gestelde woningen en Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 28 september 2023 tot bepaling van de verplichtingen inzake branddetectie in woningen (treedt in werking op 01/01/2025).

Voor de dokters praktijk:

- A. Algemeen Reglement voor de Arbeidsbescherming en de Codex over het Welzijn op het Werk met inbegrip van de voorschriften van het Koninklijk Besluit van 2014/03/28 (B.S. 2014/04/23) betreffende de brandpreventie op de arbeidsplaatsen
- B. De voorschriften van titel XIII van de Algemene Bouwverordening van de Agglomeratie Brussel betreffende de brandvoorkoming in gelegenheden toegankelijk voor het publiek.

3. Beschrijving van de aanvraag.

De aanvraag betreft de regularisatie van een gebouw (R; +3) van het type laagbouw van.

De verdeling van de verdiepingen is als volgt:

- Gelijkvloerse verdieping: gemeenschappelijke trappenhal, 2 garages, dokterspraktijk
- Eerste verdieping: gemeenschappelijke trappenhal, appartement 1
- Tweede verdieping: gemeenschappelijke trappenhal, appartement 2
- Derde verdieping: gemeenschappelijke trappenhal, appartement 3

4. Eindconclusie.

De brandweer kan een gunstig advies uitbrengen mits wordt voldaan aan de voorwaarden die in de sectie "Motivering" van dit verslag werden uiteengezet.

5. Motivatie.

Het nazicht van de plannen, door u aangevraagd, geeft aanleiding tot de volgende opmerkingen:

1. De wanden van het trappenhuis dat de verdiepingen bedient moeten minstens een REI 60 hebben volgens het koninklijk besluit van 12 juli 2012 (gewijzigde Basisnormen), alsook de wanden van de evacuatiweg op het evacuatiëniveau.
2. Alle deuren die uitgeven op de trap en op de evacuatiweg moeten zelfsluitende brandwerende deuren EI₃₀ zijn. (De zelfsluiting is niet gevraagd voor de toegangsdeuren tot de appartementen).
De wanden (vloer en plafond inbegrepen) van het appartement moeten minstens REI 60 hebben volgens het koninklijk besluit van 12 juli 2012 (gewijzigde Basisnormen)
3. Standaard is het binnentrappenhuis bovenaan voorzien van een verluchtingsopening van minstens 1m² en die uitmondt in de open lucht. Op deze standaardregel zijn twee uitzonderingen toegestaan:
 - Gebouwen met 2 woonentiteiten of compartimenten met regelmatige bezetting die naar het trappenhuis leiden hebben geen verplichting voor het aanbrengen van een verluchtingsopening
 - Gebouwen met 3 of 4 woonentiteiten of compartimenten met regelmatige bezetting die naar het trappenhuis leiden hebben geen verplichting voor het aanbrengen van een verluchtingsopening maar zijn uitgerust met een branddetectie-installatie type 'bewaking van de evacuatiëroutes'.
4. Alle scheidingswanden (niet dragend) tussen het compartiment van de parking en andere lokalen moeten een brandweerstand EI 60 hebben.

- Alle verbindingen tussen de parking en de rest van het gebouw moeten gebeuren door middel van sassen waarvan de wanden een brandweerstand EI 60 hebben en met zelfsluitende brandwerende deuren EI₁ 30.
5. De tellerlokalen voor gas, elektriciteit en water dienen op vlak van brandwerendheid, bereikbaarheid te voldoen aan de bepalingen opgelegd door de intercommunale Sibelga of Vivaqua.
 6. De gemene delen en de dokterspraktijk van het gebouw moet uitgerust zijn met een veiligheidsverlichting zoals vermeld onder § 6.5.4 van het Koninklijk Besluit van 12 juli 2012 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing.
 7. Alle woonentiteiten die verhuurd worden moeten uitgerust zijn met autonome rookmelders conform de bepalingen van het Besluit van Brussels Hoofdstedelijke Regering van 15/04/2004 (BS5/05/2004).

Volgens het Besluit van de Brusselse Regering van 15 april 2004 (B.S. van 05/05/2004) tot bepaling van bijkomende verplichtingen inzake brandvoorkoming in de te huur gestelde woningen, moeten al de lokalen die men moet doorlopen om vanuit de slaapkamer(s) de buitendeur te bereiken voorzien zijn van autonome rookmelders (optisch type - dient uitgerust te zijn met een ingebouwde batterij met een levensduur van meer dan vijf jaar of aangesloten te zijn op het elektrisch stroomnet) die door BOSEC (Belgian Organisation for Security Certification) of een gelijkaardig erkend Europees organisme gecertificeerd werden.

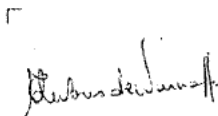
Voor duplexen raadt de Brandweer aan om minimaal één rookmelder per verdieping te voorzien en deze met elkaar te verbinden.

Het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 28 september 2023 (dat in werking treedt op 1 januari 2025) legt deze bepalingen op aan **alle woongelegenheden**, niet alleen de te huur gestelde. De brandweer raadt dan ook aan om deze voorschriften voortaan in alle woningen na te leven.

8. De elektrische en gas installaties van de inrichting moeten nagezien worden door een persoon of organisme erkend door het Federale Overheidsdienst Economie, KMO, Middenstand en Energie; er moet een gunstig gevolg gegeven worden aan de in het keuringsverslag vermelde opmerkingen.
9. Voor de niet in dit verslag vermelde voorschriften wordt er verwezen naar de normen en reglementen die van toepassing zijn voor dit type van gebouw opgesomd in het begin van het verslag.

Hoogachtend,

De Officier-Dienstchef



Tanguy du Bus de Warnaffe
29 sept. 2024

Kolonel T. du Bus de Warnaffe

De Officier



Sam Vrancken
27 sept. 2024

Kpt. S. Vrancken

Dit verslag wordt gestuurd naar

Gemeente/Instantie	Bourgmestre Molenbeek-Saint-Jean / Burgemeester Sint-Jans-Molenbeek
Bouwheer (BH)	
Aanvrager	Gem: Molenbeek
Facturatie	
Architect	Atelier Architecttenvennootschap bv
Contact	Commune de Molenbeek-Saint-Jean