STEDENBOUWKUNDIGE INLICHTINGEN VERSTREKT DOOR DE GEMEENTE

Brussels Hoofdstedelijk Gewest
Gemeente KOEKELBERG

Uw ref.: 2025/26575
Ons ref.: OW/JPM/4829/25
Bijlage(n):

VAN HAUWERMEIREN & VAN DE KEER
Geassocieerde Notarissen
Grote Steenweg 108 A
9340 LEDE (Oordegem)

Meesters,

In antwoord op uw aanvraag, volledig ontvangen op 02.12.2025, voor het bekomen van stedenbouwkundige inlichtingen betreffende het goed gelegen **Felix Vande Sandestraat 68**, **gekadastreerd 2de afdeling, sectie B, nr. 107/H/2,** « een ééngezinswoning *(volgens de beknopte beschrijving)* » 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 03.05.2001, in **gemengd gebied**;
- ~~(1) In de perimeter van het richtplan van aanleg (**RPA**) genaamd …, goedgekeurd bij regeringsbesluit van …;~~
- (1) In de perimeter van het bijzonder bestemmingsplan (**BBP**) "Vrijheidswijk", goedgekeurd bij besluit van 23.12.1993. Dit BBP situeert het goed in een **woongebied** met een bouwdiepte van 9 meter vanaf de rooilijn en met mogelijkheid voor **ambachtsbedrijven, kleine ondernemingen, werk- en opslagplaatsen** op het gelijkvloers (kroonlijst 12,50 meter en nok 17 meter met een hellend dak) en in een **gemengde zone voor ambachtsbedrijven, kleine ondernemingen, werk- en opslagplaatsen/koeren en tuinen** (plat dak, maximale hoogte 4,00 m) op de rest van het perceel.
- ~~(1) In de perimeter van verkavelingsvergunning (**VV**) nr. …, toegekend door … op …, in gebied(en): …;~~

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 https://mybrugis.irisnet.be/brugis/#/. Hun inhoud is beschikbaar op de website van de gemeente www.koekelberg.be , of kan opgevraagd worden bij de dienst stedenbouw.

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 voormeld **GBP**;

- (1) De lijst met het geactualiseerd toelaatbaar saldo van kantooroppervlakten en activiteiten voor vervaardiging van immateriële goederen per maas kan geraadpleegd worden op volgende website: https://casba.urban.brussels/ *(**KaTKO** = kaart; saldo zie lijst op website).*
- ~~(1) De voorschriften van het voormeld **RPA**;~~
- (1) De voorschriften van het voormeld **BBP**, onder voorbehoud van een impliciete opheffing van sommige bepalingen;
- ~~(1) De voorschriften van de voormelde verkavelingsvergunning (**VV**);~~
- (1) De voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (**GSV**), goedgekeurd bij regeringsbesluit van 21.11.2006;
  - De Felix Vande Sandestraat is opgenomen in een "algemeen gebied" wat de plaatsing van uithangborden en reclame betreft.
- ~~(1) De voorschriften van de gezoneerde gewestelijke stedenbouwkundige verordening **(GGSV)** ..., goedgekeurd door … op …;~~
- (1) De voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (**GemSV**):
  - Het algemeen bouwreglement vastgesteld door de gemeenteraad in de vergaderingen van 27.02.1948, 06.04.1956 en 13.07.1956.
- (1) De voorschriften van de specifieke ~~of gezoneerde~~ gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (**SGemSV** ~~of **GGemSV**~~):
  - De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het plaatsen in open lucht van paraboolantennes vastgesteld door de gemeenteraad op 08.02.1996.
  - De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het openen en uitbreiden van sommige handelsactiviteit vastgesteld door de gemeenteraad op 03.02.2000.
- ~~(1) Het goed bevindt zich in de perimeter van gewestelijk belang, bestemd voor het project van gewestelijk belang …, goedgekeurd door de Regering op ...~~

De voorschriften van het 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 VV's kan men raadplegen op de website https://mybrugis.irisnet.be/brugis/#/. Hun inhoud is beschikbaar op de website van de gemeente www.koekelberg.be , of kan opgevraagd worden bij de dienst stedenbouw.

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

- ~~(1) Het gemeentebestuur heeft er heden weet van dat het goed in kwestie opgenomen is op het **onteigeningsplan** goedgekeurd door ... dat de toelating geeft aan ... om het goed te onteigenen.~~

4°) Wat het bestaan van een voorkoopperimeter betreft:

- ~~(1) Het gemeentebestuur heeft er heden weet van dat het goed in kwestie zich bevindt in de **voorkoopperimeter** betreffende ..., goedgekeurd bij regeringsbesluit van …;~~

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

- ~~(1) Het goed is ingeschreven op de **bewaarlijst** bij regeringsbesluit van …;~~
- ~~(1) Het goed is **beschermd** door … van ...;~~
- ~~(1) Voor het goed loopt **een procedure tot inschrijving op de bewaarlijst/bescherming** die opgestart is bij regeringsbesluit van …;~~
- ~~(1) Het goed bevindt zich in **een vrijwaringszone** (of bij ontstentenis van zo'n zone, op minder dan 20 meter) van een of meerdere monumenten, gehelen of landschappen die beschermd zijn of ingeschreven zijn op de bewaarlijst;~~

- ~~(1) Het goed maakt deel uit van **een beheersplan** voor erfgoed, zoals bedoeld in de artikelen 242/1 en volgende van het BWRO ...;~~
- ~~(1) De Regering heeft op het goed in kwestie artikel 222, § 6, tweede en derde lid van het BWRO toegepast: voorwaarden opgelegd naar aanleiding van een beslissing van de Regering om **de beschermingsprocedure** voor het goed in kwestie niet in te stellen/het goed niet te beschermen;~~

~~*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 urban.brussels, de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel Stedenbouw en Erfgoed.

6°) Wat de inventaris van de niet-uitgebate bedrijfsruimten betreft:

- Tot op heden heeft het gemeentebestuur geen weet van het bestaan van enig inventaris van niet-uitgebate bedrijfsruimten waarin het beschouwde goed opgenomen zou zijn.

7°) Wat het bestaan van een rooilijnplan betreft:

- Voor de wegen waaraan het goed zich bevindt, is een rooilijnplan goedgekeurd bij koninklijk besluit van 28.07.1880.
- ~~Voor de weg waaraan het goed zich bevindt, is een rooilijnplan goedgekeurd door de gemeenteraad op … en door het college van burgemeester en schepenen op …;~~
- ~~Voor de weg waaraan het goed zich bevindt, is geen rooilijnplan goedgekeurd bij koninklijk besluit. De grenzen moeten indien nodig gecontroleerd worden door een afbakeningsplan voor te leggen aan de landmeter van de gemeente;~~
- ~~Voor de weg waaraan het goed zich bevindt, is een rooilijnplan vastgesteld door het bijzonder bestemmingsplan (BBP) nr. … goedgekeurd door… op ...,~~

8°) Andere inlichtingen:

- ~~(1) Het goed is opgenomen in het **wijkcontract**;~~
- ~~(1) Het goed is opgenomen in het **stadsvernieuwingscontract** …;~~
- ~~(1) Het goed bevindt zich in de nabijheid van een gebied bedoeld door de ordonnantie van 1 maart 2012 betreffende het natuurbehoud (natuurreservaat, bosreservaat of Natura 2000-gebied);~~
- ~~(1) 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 05.03.2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems, kan men terecht bij het BIM, Site Tour & Taxis, Havenlaan 86c/3000 in 1000 Brussel of op diens website:) https://leefmilieu.brussels/ ;~~
- (1) 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 12.04.1965, kan men terecht bij Fluxys Belgium nv, Kunstlaan 31 in 1040 Brussel;
  - Er bevinden zich twee **middendruk gasleidingen**, type B (1,7 tot 2,7 bar – ∅ 300 Ac - SIBELGA) en type B (1,7 tot 2,7 bar – ∅ 500 Ac - SIBELGA) in de ondergrond van de Normandiëstraat.
- Het goed bevindt zich niet in een Ruimte voor Versterkte Ontwikkeling van de Huisvesting en de Stadsvernieuwing (RVOHS);
- Het goed bevindt zich niet in de perimeter van de Zone voor Stedelijke Herwaardering (ZSH van 2020);

- Voor elke informatie betreffende overstromingsgebieden verzoeken wij u contact op te nemen met Leefmilieu Brussel (BIM) https://leefmilieu.brussels/ ;
- Voor elke informatie betreffende de veiligheid, de bewoonbaarheid en de uitrusting van woningen verzoeken wij u contact op te nemen met de DGHI;
- Voor elke informatie betreffende de riolering verzoeken wij u contact op te nemen met Vivaqua (ex-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:

- De volgende **stedenbouwkundige vergunning** (toelatingsakte, bouwvergunning, attest) werd afgeleverd:
  - Stedenbouwkundige vergunning Nr. 112-11, afgeleverd op 18.03.1901 voor het bouwen van een huis.

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

2°) Wat de vaststellingen van overtredingen betreft:

- ~~(1) Er is met betrekking tot het goed een **overtreding vastgesteld** (gemeentelijke referenties, notitienummer van het parket en nr. NOVA) op ..., die verband houdt met …;~~
- ~~(1) De overtreding(en) wordt (worden) **juridisch vervolgd** sinds ...;~~
  - ~~(1) Het onderzoek van de procedure loopt,~~
  - ~~(1) Er is een vonnis geveld op …, door ..., waarin bevolen is om ...,~~
  - ~~(1) Het onderzoek van de beroepsprocedure loopt sinds ...;~~
- ~~(1) Naar aanleiding van de overtreding(en) is een **administratieve geldboeteprocedure** ingesteld sinds ...,~~
  - ~~(1) Er loopt een voorafgaande poging tot minnelijke schikking die eindigt op …,~~
  - ~~(1) Het onderzoek van de procedure loopt,~~
  - ~~(1) Op ... is een beslissing gevallen over …,~~
  - ~~(1) Er is administratief beroep aangetekend tegen die beslissing,~~
  - ~~(1) Er is een beslissing uitgesproken door de bevoegde ambtenaar, waarin bevolen is om;~~
  - ~~(1) Er is een beroep hangende bij de Raad van State;~~

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

Onderhavig document regulariseert geenszins de inbreuken die tot nu toe niet gekend zijn door onze diensten.

3°) Wat betreft:

- De wettelijke stedenbouwkundige bestemming van het goed: **huisvesting** (woningen).
- Als het gaat om een gebouw, het aantal woningen: **1**.
- Het wettelijke stedenbouwkundige gebruik van het goed: sinds 18.03.1901, een **ééngezinswoning**.

Opmerkingen:

- Volgens luchtfoto's is de achterkant van het gebouw sinds ten minste 1996 volledig overdekt met een lichte structuur. Er is geen stedenbouwkundige vergunning voor deze werken afgeleverd. **Het in stand houden van dit bouwsel vormt een stedenbouwkundige inbreuk**.
- Volgens beelden van Google Maps, werden d**e inkomdeur en het buitenschrijnwerk van de ramen** aan de straatgevel gewijzigd/vervangen. Voor deze werken is voorafgaandelijk een stedenbouwkundige vergunning nodig, voor het materiaal (PVC). **Het in stand houden van deze werken vormt eveneens een stedenbouwkundige inbreuk.**

Bijkomende opmerkingen:

- Ter herinnering, moeten het voorwerp uitmaken van een aanvraag om stedenbouwkundige vergunning:
  - sinds 01.07.1992 elke bestemmingswijziging van een goed of deel van een goed,
  - sinds 01.12.1993 elke wijziging van het aantal woningen,
  - sinds 07.07.2003 elke wijziging van de verdeling van de woningen.

  De bestemmingswijzigingen, de opdelingen of de wijzigingen van verdeling van de woningen die gerealiseerd werden vóór deze datum zijn slechts reglementair indien deze niet gepaard gingen met werken die het bekomen van een vergunning vereisten.

Opgemaakt te Koekelberg, op 16.12.2025.

Namens het College:

In opdracht,

Satki KUZU
Architect
Dienst Openbare werken

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.