SCHAERBEEK
1030
SCHAARBEEK

INFRASTRUCTUUR
DEPARTEMENT STEDENBOUW & LEEFMILIEU
DOSSIER BEHANDELD DOOR *DE DIENST BEHEER EN ANALYSE VAN DE DOCUMENTAIRE BRONNEN*
GEMEENTEHUIS • COLIGNONPLEIN 100 | BUREAU 2.08
SI@1030.BE
02 244 75 11 - UITSLUITEND VAN 9U TOT 13U.
Verantwoordelijke controleur :
02 244 71 47/50 - alebon@1030.be / jabs@1030.be
UW REF.: /
ONZE REF.: SI/007/128-130<108/149-155<099/001 (2753847)
BIJLAGE: 2

SCHAARBEEK, 2 JUNI 2026,

NOTARISSEN VLAEYMANS, VERDONCK & KNEVELS
DUFFELSESTEENWEG 20
2860 SINT-KATELIJNE-WAVER
VIA IRISBOX

STEDENBOUWKUNDIGE INLICHTINGEN OVER DE VERORDENENDE BEPALINGEN

Mevrouw, Mijnheer,

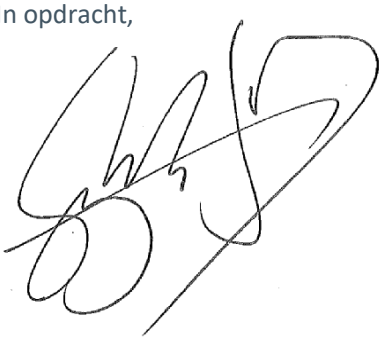
Gelieve in bijlage de gevraagde stedenbouwkundige inlichtingen te vinden.

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

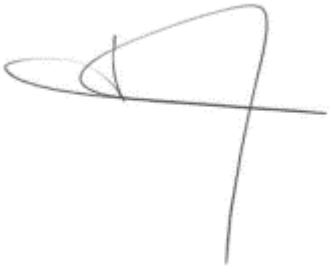
Hoogachtend,

De Gemeentesecretaris,
In opdracht,



Guy VAN REEPINGEN
Adjunct-Directeur

De Burgemeester wnd,
In opdracht,



Justine HARZÉ
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: /
Ons kenmerk: 007/128-130<108/149-155<099/001 (2753847)
Bijlage(n): 1

Mevrouw, Mijnheer,

In antwoord op uw aanvraag volledig ontvangen op 27 mei 2026 voor het bekomen van stedenbouwkundige inlichtingen betreffende het goed gelegen Vleugelsstraat 128-130 hoek Gallaitstraat 149-151-153-155 en Fraikinstraat 1 gekadastreerd 21910E0147/00X000, 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;

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.

2°) Wat de voorwaarden betreft waaraan de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of attest moet voldoen:

- De voorschriften van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (**BWRO**);
- De voorschriften van het voormelde **GBP**;
- Het toelaatbaar saldo van kantooroppervlakten en activiteiten voor vervaardiging van immateriële goederen (**KaTKO**) kan geraadpleegd worden op het volgende webadres: http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm;
- De voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (**GSV**), goedgekeurd 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.

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 voorkoopperimeter betreft:

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

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

- Het goed bevindt zich in de inventaris van het onroerend erfgoed (Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 april 2024 inzake de inventaris van het onroerend erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest);

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 Vleugelsstraat heeft het voorwerp van een rooilijnplan goedgekeurd bij Koninklijk Besluit dd. 6/11/1893 uitgemaakt;
- De Gallaitstraat heeft het voorwerp van een rooilijnplan goedgekeurd bij Koninklijk Besluit dd. 01/07/1881 uitgemaakt;
- De Fraikinstraat heeft het voorwerp van rooilijnplannen uitgemaakt goedgekeurd bij Koninklijke Besluiten dd. 2/07/1880 en 6/11/1893;

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 ;
- 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, bewoonbaarheid en uitrusting van woningen verzoeken wij u contact op te nemen met de Directie Gewestelijke Huisvestinginspectie;
- 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:

- Bouwvergunning voor "construire deux maisons à l'angle des rues des Ailes, Fraikin et carrefour du Pavillon (Rue Fraikin 1)", afgeleverd op 6 oktober 1899 door het gemeentebestuur van Schaarbeek.
- Bouwvergunning voor "effectuer des transformations intérieures et à la façade (angle rue des Ailes)", afgeleverd op 29 januari 1926 door het gemeentebestuur van Schaarbeek.

- Bouwvergunningsakten voor “[effectuer une] surélévation”, afgeleverd op 28 februari 1930 en 23 mei 1930 door het gemeentebestuur van Schaarbeek
- Bouwvergunningsakten voor “transformer l'immeuble” (Vleugelsstraat 128), afgeleverd op 18 maart 1937 en 18 juni 1937door het gemeentebestuur van Schaarbeek.
- Stedenbouwkundige vergunning voor “changer l'utilisation d'une boucherie en snack” (Fraikinstraat 1), afgeleverd op 17 januari 2006 door het gemeentebestuur van Schaarbeek.
- Stedenbouwkundige vergunning voor “étendre un commerce au rez-de-chaussée et réaménager deux appartements au 1er étage” (Gallaitstraat 149), afgeleverd op 27 september 2011 door het gemeentebestuur van Schaarbeek.

  Stedenbouwkundige vergunning voor “réunir deux commerces et deux logements en un commerce et un logement, modifier l'aspect de la façade avant et effectuer des transformations structurelles”, afgeleverd op 12 november 2013 door het gemeentebestuur van Schaarbeek. Zolang deze stedenbouwkundige vergunning niet het voorwerp van een controlebezoek heeft uitgemaakt, kunnen wij de overeenstemming van de uitgevoerde werken met de vergunde plannen niet bevestigen, noch aangeven of deze vergunning nog geldig is. Gelieve contact op te nemen met de verantwoordelijke controleur: 02 244 71 47/50 - alebon@1030.be / jabs@1030.be.

- Milieuvergunning van klasse 2 voor het uitbaten van een bakkerij, afgeleverd op 2 februari 2021 voor 15 jaar door het gemeentebestuur van 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.

De beschrijving van de vergunde werken en de eventuele toekenningsvoorwaarden 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-van-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 en **onder voorbehoud van de goede uitvoering van de vergunning van 12 november 2013,** kunnen wij de regelmatigheid van de volgende stedenbouwkundige bestemmingen en hun ruimtelijke indeling bevestigen:
  - **Kelderverdieping:** lokalen horende bij de bestemmingen van het gebouw
  - **Gelijkvloers:**
    - **Vleugelsstraat 130 en Gallaitstraat 149:** handelszaak. Gebruik: handelszaak met consumptie ter plaatse van drank of voedsel (*)
    - **Gallaitstraat 151-153:** handelszaak (met 1 bijhorende woongelegenheid op de 1ste verdieping)
    - **Gallaitstraat 155:** handelszaak
    - **Fraikinstraat 1:** handelszaak. Gebruik: handelszaak met consumptie ter plaatse van drank of voedsel (**) (met 1 aangrenzende woongelegenheid op de 1ste verdieping

- **Verdieping 1:** 4 woongelegenheden (waaronder 1 woongelegenheid horende bij de handelszaak van het gelijkvloers van het gebouw gelegen Gallaitstraat 151/153 en 1 woongelegenheid grenzende aan de handelszaak van het gelijkvloers van het gebouw gelegen Fraikinstraat 1)
- **Verdiepingen 2 t.e.m. 4:** 4 woongelegenheden per verdieping

Totaal: 16 woongelegenheden

Wat de bestemmingen betreft, verzoeken wij u om het glossarium van het Gewestelijk Bestemmingsplan te raadplegen (beschikbaar aan het adres: www.gbp.irisnet.be).

(*) en (**) Wij vestigen uw aandacht op het feit dat, overeenkomstig het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 15 mei 2024, in werking getreden op 1 september 2024 betreffende de aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen wijzigingen van gebruik en het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, als de handelszaak met consumptie ter plaatse van drank of voedsel vervangen zou worden door een handeszaak in goederen of diensten die niet in het vorenvermelde besluit opgenomen is, dan zal het gebruik als handelszaak met consumptie ter plaatse van drank of voedsel niet meer wettelijk zijn en zal ieder nieuw gelijkaardig gebruik het voorwerp van een nieuwe stedenbouwkundige vergunning moeten uitmaken.

Deze bevestiging wordt u overgemaakt onder **voorbehoud** van de overeenstemming van deze woningen met de reglementering van toepassing op het ogenblik van hun creatie of, bij ontstentenis hiervan, op 11 januari 1996, zijnde het Algemeen bouwreglement van de Brusselse agglomeratie (Koninklijk Besluit van 21 maart 1975) en het gemeentelijk algemeen bouwreglement van Schaarbeek (Gemeenteraad van 21 november 1947) en voor zover dat de wijziging van het aantal woongelegenheden **geen werken vereist heeft** waarvoor een stedenbouwkundige of bouwvergunning nodig was.

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:

- Het goed (**Gallaitstraat 149**) maakt het voorwerp uit van een ingebrekestelling opgemaakt op 18 november 2014 en op 16 maart 2016 voor de volgende inbreuk(en):
  - De plaatsing van meerdere uithangborden en een zonnetent op de voorgevel van het gebouw die niet conform zijn aan de geldende voorschriften, zonder dat een voorafgaande geldige stedenbouwkundige vergunning verleend werd.

- Het goed maakt het voorwerp uit van een ingebrekestelling opgemaakt op 26 februari 2013 voor de volgende inbreuk(en):
  - De overdekking van de koer aan de achtergevel van het nr. 151 op +/- 2.8m² door de bouw van een bijgebouw op het niveau van de kelderverdieping;
  - De overdekking van de koer aan de achtergevel van het nr. 153, naast de W.C., op +/- 2.8m² door de bouw van een bijgebouw op het niveau van de kelderverdieping;
  - De overdekking van de rechterkant van de koer aan de achtergevel, op +/- 17m² door de plaatsing van een koelcel overdekt door een luifel in plastieken golfplaten;
  - De architecturale wijziging van de voorgevel op het gelijkvloers:

- door de plaatsing van een houten plaat met het oog op de plaatsing van uithangborden, met de verkleining van de winkeluitstalramen als gevolg;
- door de wijziging van de onderverdelingen, materialen en stijl van de toegangsdeuren van de handelszaak;

▪ Ter hoogte van het gelijkvloers, de realisatie van twee gaten in de draagmuur van het rechterdeel, boven de toegangsdeur tot het achterste deel van de bakkerij, om er de afvoerbuizen van de rookgassen van de broodovens in te plaatsen;
▪ Ter hoogte van het gelijkvloers, de vergroting van het bestaande trapgat langs de rechter gemene muur achteraan de rechterruimte, om er een goederenlift in te plaatsen;

zonder dat een voorafgaande geldige stedenbouwkundige vergunning verleend werd.

Voor meer inlichtingen of om een plaatsbezoek tot vaststelling van de afschaffing van de inbreuk(en) aan te vragen, gelieve contact op te nemen met de verantwoordelijke controleur: 02 244 71 47/50 - alebon@1030.be / jabs@1030.be.

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 informaties 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 2 juni 2026,

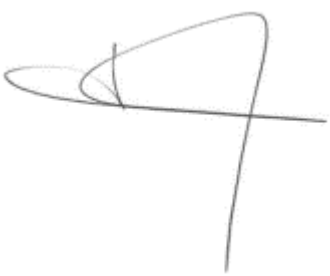
Door het College,

De Gemeentesecretaris,
In opdracht,



Guy VAN REEPINGEN
Adjunct-Directeur

De Burgemeester wnd,
In opdracht,



Justine HARZÉ
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 gezamenlijk decreet en ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie en de Franse Gemeenschapscommissie van 16 mei 2019 betreffende de openbaarheid van bestuur bij de Brusselse instellingen.
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.