

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.

UW REF.: DD/2251200

ONZE REF.: SI/135/048 (2515022)

BIJLAGE: 3

SCHAARBEEK, 9 OKTOBER 2025,

NOTARIS STEFAN VANGOETSENHOVEN

TERVUURSESTEENWEG 462

3061 LEEFDAAL

VIA NOTARISPLATFORM

STEDENBOUWKUNDIGE INLICHTINGEN OVER DE VERORDENENDE BEPALINGEN

Mevrouw, Mijnheer,

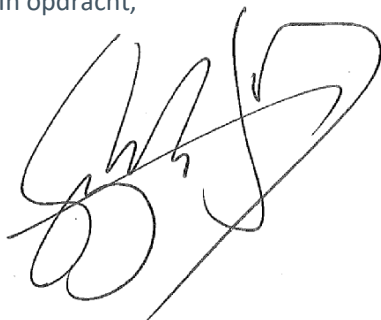
Gelieve in bijlage de gevraagde stedenbouwkundige inlichtingen te vinden.

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
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: DD/2251200
Ons kenmerk: 135/048 (2515022)
Bijlage(n): 2

Mevrouw, Mijnheer,

In antwoord op uw aanvraag volledig ontvangen op 29 oktober 2025 voor het bekomen van stedenbouwkundige inlichtingen betreffende het goed gelegen Henri Jacobsstraat 48 gekadaastreerd 21902A0250/00V002, 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 weg langs dewelke het goed gelegen is, heeft het voorwerp van een rooilijnplan goedgekeurd bij Koninklijk Besluit dd. 21/04/1906 uitgemaakt;

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 bouwen van een huis, afgeleverd op 29 april 1927 door het gemeentebestuur van Schaarbeek.
- Bouwvergunningsakte voor “surélever la maison”, afgeleverd op 17 april 1934 door het gemeentebestuur van Schaarbeek. De vergunde handelingen en werken werden niet uitgevoerd en de vergunning is nu vervallen.
- Bouwvergunningsakte voor “agrandir l'annexe au 1^{er} étage”, afgeleverd op 23 november 1956 door het gemeentebestuur van Schaarbeek.
- Bouwvergunning voor transformaties uitvoeren, afgeleverd op 16 juni 1967 door het gemeentebestuur van Schaarbeek.

Er is nu geen lopende geldige milieuvergunning voor het goed. 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-stedenbouw>.

2°) Wat betreft:

- De wettelijke stedenbouwkundige bestemming van het goed: *zie hieronder*
- Het wettelijke stedenbouwkundige gebruik van het goed: *zie hieronder*
- Als het gaat om een gebouw, het aantal woningen: *zie hieronder*

Volgens onze informatiebronnen, en behoudens bewijs van het tegendeel, kunnen wij de regelmatigheid van de volgende stedenbouwkundige bestemmingen en hun ruimtelijke indeling bevestigen:

- **Het ganse gebouwen:** 2 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).

We kunnen u de verdeling van die twee woongelegenheden niet bevestigen. Niettemin moeten zij in overeenstemming zijn met de reglementering van toepassing op het ogenblik van hun creatie of, bij ontstentenis hiervan, op 11 januari 1996, zijnde het Agglomeratiereglement (K.B. van 21.03.75) – meer bepaald de artikels 16 en 19 (zie uittreksel in bijlage).

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:

Geen enkel dossier van procesverbaal van stedenbouwkundige overtreding en/of ingebrekestelling en/of waarschuwing staat momenteel open voor het goed.

Deze brief wordt opgemaakt onder voorbehoud van het bestaan van overtredingen die het gebouw zouden bezwaren en die nog niet het voorwerp van een formele vaststelling van overtreding hebben uitgemaakt. Het ontbreken van een vaststelling van overtreding laat niet veronderstellen dat er geen overtreding is.

Bijkomende opmerkingen:

De “beknopte beschrijving” afgeleverd door de aanvrager van deze stedenbouwkundige inlichtingen geeft enkel de toestand weer die volgens hem ter plaatse aanwezig is en verplicht de gemeente nergens toe.

Deze informatie wordt 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).

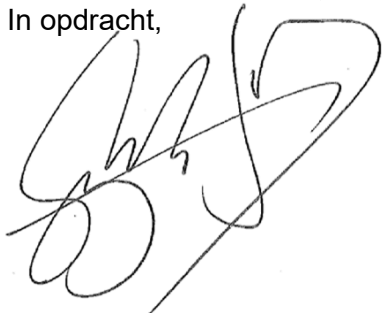
Wij raden de verkoper en de koper aan om zich te bevragen bij hun notaris en om de archieven van de dienst stedenbouw te raadplegen teneinde de wettelijke toestand van het goed na te gaan (vergund bouwvolume, ramen...).

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 9 oktober 2025,

Door het College,

De Gemeentesecretaris,
In opdracht,



Guy VAN REEPINGEN
Adjunct-Directeur

De Burgemeester,
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.

BOUWVERORDENING

TITEL V

HOOGTE ONDER HET PLAFOND VAN DE WOON- OF VERBLIJFPLAATSEN

Artikel 16

Onverminderd het recht voor het bevoegd Schepencollege, om bij de aflevering van de bouwvergunning hogere minima op te leggen naar de bestemming van de plaatsen, is de minimumhoogte van de bij dag of nacht bewoonbare vertrekken, de kantoren en vergaderzalen alsmede in het algemeen elk voor het publiek toegankelijk lokaal inbegrepen, vastgesteld op 2,80 m voor de gelijkvloers en 2,60 m voor de verdiepingen.

Deze hoogte wordt vrij, van vloer tot plafond, gemeten.

(voor het overige, vernietigd bij arrest van de Raad van State n° 19.333 van 21-12-78).

Artikel 17

Indien de diepte van de in bovenvermelde titel beschouwde lokalen 6 m overschrijdt, moet de vrije hoogte met 15 cm per aanvullende meter verhoogd worden.

Artikel 18

De onder artikel 16 niet bedoelde onderaardse lokalen moeten een minimumhoogte onder de balk van 2,10 meter hebben.

TITEL V

Zijn opgeheven, zodra Titel V van de Bouwverordening van de Agglomeration Brussel in werking getreden is:

Artikel I: het artikel 67, lid 1, 2 en 3 van de Bouwverordening van de gemeente Anderlecht, vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 29 december 1932;

Artikel II: het artikel 20 van de Bouwverordening van de gemeente Oudergem, vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 6 januari 1967;

TITEL VI

VERLICHTING VAN DE WOON- OF VERBLIJFPLAATSEN

Artikel 19

De bij dag of nacht bewoonbare vertrekken, kantoren inbegrepen, moeten het daglicht rechtstreeks door openingen of vensters ontvangen. In geen enkel geval mag de verhouding van de netto-oppervlakte van de vensters tot de oppervlakte van de door deze vensters verlichte vloer lager dan 1/5 zijn.

De oppervlakte van de dakvensters van de mansardes, of van de koepels, of van andere transparante panelen, die de bovenste verdiepingen belichten, moet minstens een halve vierkante meter bedragen.