

Sint-Agatha-Berchem, op 13 juni 2024

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

Immo Van Middeltem

Assesteenweg 228
1742 Ternat

AANVRAAG VAN STEDENBOUWKUNDIGE INLICHTINGEN

Uw ref : /
Onze ref. : DTZ / 24 / AJA / RU/3928-2024
Indieningsdatum aanvraag: 19/04/2024

Geachte,

Gelieve hierbij de gevraagde stedenbouwkundige inlichtingen betreffende het goed gelegen Soldatenstraat 114 te willen vinden.

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

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

Met vriendelijke groeten.

Dienst stedenbouw.

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

STEDENBOUWKUNDIGE INLICHTINGEN VERSTREKT DOOR DE GEMEENTE

Brussels Hoofdstedelijk Gewest
Gemeente Sint-Agatha-Berchem

Uw kenmerk: /
Ons kenmerk: DTZ / 24 / AJA / RU/3928-2024
Bijlage(n): /

Mevrouw, Mijnheer,

In antwoord op uw aanvraag volledig ontvangen op 19/04/2024 voor het bekomen van stedenbouwkundige inlichtingen betreffende het goed gelegen Soldatenstraat 114, gekadastréerd 21342B0075/00Y002, hebben wij de eer u dit document over te maken. Het werd opgesteld onder voorbehoud van de resultaten van het grondig onderzoek dat zal worden uitgevoerd indien er voor het betrokken goed een aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundig attest, een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning zou worden ingediend.

A. STEDENBOUWKUNDIGE INLICHTINGEN OVER DE GEWESTELIJKE EN GEMEENTELIJKE VERORDENENDE BEPALINGEN DIE VAN TOEPASSING ZIJN OP HET GOED:

1°) Wat de bestemming betreft:

Het goed bevindt zich:

- Op het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP), goedgekeurd bij regeringsbesluit van 3 mei 2001, in gebied(en) typische woongebieden;
- Niet in de perimeter van een Bijzonder Bestemmingsplan;
- Niet in de perimeter van verkavelingsvergunning.

De gebieden en de letterlijke voorschriften van het GBP en het RPA kan men raadplegen op de website van de gewestelijke dienst stedenbouw: <http://stedenbouw.brussels>.

De perimeter van de BBP's en de VV's kan men raadplegen op de website www.brugis.be, de inhoud ervan kan opgevraagd worden bij de dienst stedenbouw van de gemeente.

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

- De voorschriften van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO),
- De voorschriften van het voormelde GBP;
(1) Het toelaatbaar saldo van kantooroppervlakten en activiteiten voor vervaardiging van immateriële goederen (**KaTKO**) kan geraadpleegd worden op het volgende webadres:
<http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm> ;
- De voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (**GSV**), goedgekeurd bij regeringsbesluit van 21 november 2006;

De voorschriften van het GBP en de gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen kan men raadplegen op de website van de gewestelijke dienst stedenbouw: <http://stedenbouw.brussels>.

De perimeter van de BBP's, de VV's en de GemSV's kan men raadplegen op de website www.brugis.be, de inhoud ervan kan opgevraagd worden bij de dienst stedenbouw van de gemeente.

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

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

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

4°) Wat het bestaan van een voorkeeperimeter betreft:

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

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

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

Bij wijze van overgangmaatregel worden de gebouwen waarvoor een bouwvergunning afgegeven werd of die gebouwd werden vóór 1 januari 1932, beschouwd als ingeschreven in de inventaris van het onroerend erfgoed van het Gewest (artikel 333 van het BWRO).

Informatie over de eventuele "toelatingen inzake erfgoed" kan verkregen worden bij de Directie Monumenten en Landschappen van het Gewest.

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

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

7°) Wat het bestaan van een rooilijnplan betreft:

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

8°) Andere inlichtingen:

- Het goed is niet opgenomen in een **wijkcontract**;
- Het goed is niet opgenomen in een **stadsvernieuwingscontract**;
- Het goed bevindt zich niet in een ruimte voor versterkte ontwikkeling van de huisvesting en de renovatie (**RVOHR**);
- Het goed bevindt zich niet in de perimeter van de **Zone voor Stedelijke Herwaardering**;
- Het goed bevindt zich niet in de nabijheid van een gebied bedoeld door de ordonnantie van 1 maart 2012 betreffende het **natuurbehoud** (natuureservaat, bosreservaat of Natura 2000-gebied);
- Om te weten te komen onder welke categorie het goed ingedeeld is in de inventaris van de **bodemtoestand** op grond van artikel 3, 15° van de ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems, kan men terecht bij het BIM, Site Tour & Taxis, Havenlaan 86c/3000 in 1000 Brussel of op diens website: www.leefmilieubrussel.be ;
- Om na te gaan of het goed bezwaard is met een erfdienstbaarheid voor leidingen voor het vervoer van **gasachtige producten** op grond van de wet van 12 april 1965, kan men terecht bij Fluxys Belgium nv, Kunstlaan 31 in 1040 Brussel;
- Voor eventuele vragen over overstromingsgebieden verzoeken wij u contact op te nemen

met Leefmilieu Brussel (BIM);

- Voor eventuele vragen over de veiligheid, bewoonbaarheid en uitrusting van woningen verzoeken wij u contact op te nemen met de DGHI;
- Voor eventuele vragen over de riolering verzoeken wij u contact op te nemen met VIVAQUA;
- Overstromingskaarten voor het Brussels Gewest kunnen worden geraadpleegd op het volgende webadres : <https://leefmilieu.brussels/themas/water/water-brussel/regenwater-en-overstromingen/overstromingskaarten-voor-het-brussels? ga=2.82468561.63553752.1622990185-431215208.1622990185>. Deze kaarten hebben echter geen enkele reglementaire waarde en hebben slechts een indicatieve draagwijdte;

B. OP GROND VAN DE ADMINISTRATIEVE ELEMENTEN IN ONS BEZIT VOLGEN HIERONDER DE BIJKOMENDE STEDENBOUWKUNDIGE INLICHTINGEN BESTEMD VOOR DE HOUDER VAN EEN ZAKELIJK RECHT DIE VAN PLAN IS HET ONROEREND GOED WAAROP DAT RECHT BETREKKING HEEFT, TE VERKOPEN OF VOOR LANGER DAN NEGEN JAAR TE VERHUREN OF DIE OP DAT GOED EEN ERFPACHT- OF OPSTALRECHT WIL VESTIGEN, OF VOOR DE PERSOON DIE DE HOUDER DAARVOOR EEN MANDAAT GEEFT:

1°) Wat de toelatingen, vergunningen en attesten betreft:

- Toelating / stedenbouwkundige vergunning / milieuvergunning / attest:

Stedenbouw

Dossier Nr	Ontwerp	Beslissing	Datum
AB 1151	TRANSFORMATIONS	Zonder gevolg	
AB 1151/1	Transformer la façade	Afgeleverd	16/10/1936
AB 1151/2	Transformations	Afgeleverd	10/07/1936
AB 1151/3	Construire un W.C. et une annexe	Afgeleverd	10/04/1935
AB 0.1282	Transformer une annexe	Afgeleverd	01/06/1926

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

2°) Wat betreft:

- Het wettelijke stedenbouwkundige gebruik van het goed:

Gebouw	Lokalisatie	Bestemming	Aantal	Commentaar
Handelsoppervlakte + werkplaats	Gelijkvloers	Handelszaken		Handelsoppervlakte + werkplaats + keuken + WC.

Geen administratief element dat wij in ons bezit hebben geeft de precieze bestemming van het geheel van de lokalen op.

3°) Wat de vaststellingen van overtredingen betreft:

- Geen enkel proces-verbaal van inbreuk werd opgesteld voor dit goed.
- **Gezien de geproduceerde beschrijving en Google Maps, hebben we vastgesteld:**
 - De verbouwing van de gevel op de gelijkvloers (verwijdering van de rijtuigingang en de commerciële vitrine);

- De wijziging van het gebruik van de handelsruimte in woning;
- De afsluiting van de koer en de uitbreiding van de gelijkvloers tot de onder dak verdieping.

Deze verbouwingen werden uitgevoerd zonder bouwvergunning.

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

Bijkomende opmerkingen:

Beschrijving van het goed, zoals bekend door onze diensten:

Gebouw	Profiel	Opmerking
Handels oppervlakte + werkplaats		

Opgemaakt te Sint-Agatha-Berchem, op 18.06.2024

Door het College,

De wnd. Gemeentesecretaris,

Fabienne DEMAURY

De Burgemeester,

Christian LAMOULINE

Opmerkingen:

1. De verstrekte stedenbouwkundige inlichtingen zijn op de datum van dit schrijven geldig. Een latere wetswijziging of de verstrekking van nieuwe bewijzen van gebruik kunnen tot gevolg hebben dat de verstrekte gegevens wijzigen.
2. Dit document houdt geen vrijstelling in van de verplichting houder te zijn van een stedenbouwkundige vergunning voor het uitvoeren van de werken en handelingen bedoeld in artikel 98, § 1 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) of door een stedenbouwkundige verordening overeenkomstig artikel 98, § 2 van hetzelfde Wetboek of van de verkavelingsvergunning vereist door artikel 103 van hetzelfde wetboek.
3. Elkeen kan bij de dienst stedenbouw van de gemeente kennis krijgen van de inhoud van de aanvragen om stedenbouwkundig attest of stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning of van de afgegeven attesten en vergunningen en een afschrift krijgen van de mededeelbare elementen krachtens de ordonnantie van 18 maart 2004 inzake toegang tot milieu-informatie en tot informatie betreffende de ruimtelijke ordening in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.
4. Afschriften of uittreksels van de ontwerpplannen of van de goedgekeurde plannen, van de niet-vervallen verkavelingsvergunningen, van de rooilijnplannen en van de stedenbouwkundige verordeningen kunnen bij het gemeentebestuur bekomen worden. Voor het afleveren van die documenten kunnen kosten aangerekend worden.
5. De beknopte beschrijving verbindt de gemeente nergens toe, aangezien zij zich niet mengt met de uitwerking daarvan.