

Dienst Stedenbouw

Contact Karine Claessens
Telefoon 02/676.48.75
E-mail kclaessens@auderghem.brussels
urbanisme@auderghem.brussels

Uw ref.

Onze ref. KCL/2026/7036

Irisbox ref RUSI-260317-2701028

HOME CONSULT

Albert De Beusscherplein 2

1933 Zaventem

**Betreft : Stedenbouwkundige inlichtingen Hertogendal 47
Aanvraag nr. 2026/7036**

In antwoord op uw aanvraag, ontvangen op **17/03/2026**, voor het bekomen van stedenbouwkundige inlichtingen, het goed ligt in een **Hertogendal 47 (1 app op 2^{de} en 1 app op 3^{de} verdieping – kelder 3-4-7)** gekadastraerd 1^{ste} afdeling, sectie A nr. 139D, 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

- Bevindt zich op het gewestelijke bestemmingsplan (GBP) (Gewestelijk Besluit van 03 mei 2001 vervolgens gewijzigd, in gebied(en) **woongebieden met residentieel karakter**.
- Bevindt zich niet in de perimeter van het richtplan van aanleg (**RPA**).
- Bevindt zich niet in de perimeter van het bijzonder bestemmingsplan (**BBP**).
- Bevindt zich niet in de perimeter van verkavelingsvergunning (**VV**).

De gebieden en de letterlijke voorschriften van het GBP en het RPA kan men raadplegen op de website van de gewestelijke dienst stedenbouw: www.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**;

Het toelaatbaar saldo van kantooroppervlakten en activiteiten voor vervaardiging van immateriële goederen (**KaTKO**) kan geraadpleegd worden op het volgende webadres: www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille ;

~~De voorschriften van het voormelde **RPA**;~~

~~De voorschriften van het voormelde **BBP**, onder voorbehoud van een impliciete opheffing van sommige bepalingen;~~

~~De voorschriften van de voormelde verkavelingsvergunning (**VV**);~~

De voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (**GSV**), goedgekeurd bij regeringsbesluit van 21 november 2006;

~~De voorschriften van de **gezoneerde gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GGSV)** ..., goedgekeurd door ... op ...;~~

De voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (**GemSV**) “ Gemeentelijk bouwreglement van de gemeente Oudergem”;

~~De voorschriften van de specifieke of gezoneerde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (**SGemSV** of **GGemSV**):~~

~~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: www.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.

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

Tot heden, heeft het gemeentebestuur geen weet van onteigening van het beschouwde goed.

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 is niet ingeschreven op de **bewaarlijst** bij regeringsbesluit van ...;~~

~~Het goed is niet **bescherm**d door ... van ... ;~~

~~Voor het goed loopt geen **procedure** tot inschrijving op de bewaarlijst / bescherming die opgestart is bij regeringsbesluit van ...;~~

~~Het goed is opgenomen in de erfgoedinventaris (<https://monument.heritage.brussels/nl>) ;~~

~~Het goed bevindt zich niet 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;~~

~~Het goed maakt deel uit van een **beheersplan voor erfgoed**, zoals bedoeld in de artikelen 242/1 en volgende van het BWRO ...;~~

~~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;~~

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

Het goed is niet hernomen 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 een rooilijnplan goedgekeurd bij koninklijk besluit van 5/10/1900 ; (alleen in aanmerking te nemen voor onbebouwde grond).

~~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 ... (alleen in aanmerking te nemen voor onbebouwde grond).~~

8°) **Andere inlichtingen:**

~~Het goed is opgenomen in het **wijkcontract** ...;~~

~~Het goed is opgenomen in het stadsvernieuwingscontract ...;~~

~~Het goed bevindt zich niet in de nabijheid van een gebied bedoeld door de ordonnantie van 1 maart 2012 betreffende het **natuurbehoud** (natuurreservaat, 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 Leefmilieubrussel, Site Tour & Taxis, Havenlaan 86c/3000 in 1000 Brussel of op diens website: www.leefmilieubrussel.be ;

O 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 niet in een ruimte voor versterkte ontwikkeling van de huisvesting en de renovatie;~~

~~Het goed bevindt zich niet in de perimeter van de zone voor stedelijke herwaardering;~~

Voor eventuele vragen over overstromingsgebieden verzoeken wij u contact op te nemen met Leefmilieu Brussel ;

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 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:

AFGELEVERDE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGEN EN BESTEMMING VAN HET GOED:

- op datum van 30/09/1964, dossier 9667, voor het bouwen van een appartementsgebouw.
- op datum van 27/10/2020, dossier 17699 voor conform stellen van de indeling van een appartement in drie studio's gelegen op het gelijkvloers en van de wijzigingen aan de voorgevel van een herenhuis.

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

VERLOPEN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGEN:

Nihil

GEWEIGERDE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGEN:

Nihil

BEROEP:

Nihil

MILIEUVERGUNNING:

De situatie is niet overeenkomstig en is te regulariseren bij de dienst leefmilieu van de gemeente (02/676 48 51), voor het uitbaten van garageboxen zonder milieuvergunning.

2°) Wat de geoorloofde Bestemmingen en gebruiken van het goed betreft:

Volgens de informatiebronnen die in ons bezit zijn valt de/het wettelijke stedenbouwkundige bestemming/gebruik, onder voorbehoud, als de volgende:

--> woningen, kelders, parkings

Wat de bestemmingen betreft, nodigen wij u uit om de glossarium van het gewestelijke bestemmingsplan te raadplegen (beschikbaar op: www.gbp.irisnet.be).

Wij herinneren u eraan dat tal van werken die uitgevoerd worden ten einde een gebouw her in te richten of met als doel het aantal huisvestingen op te drijven, voorafgaand een stedenbouwkundige vergunning vereisen, hetzij de werken dateren van vóór 23 april 1962.

3° Wat de inbreuken betreft:

PROCES-VERBAAL VAN INBREUK:

Nihil

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

Bij ontstentenis is het verwezenlijken of **het behoud van vroegere niet-conforme handelingen of werken tegenoverstelbaar aan de eigenaar van het goed op de dag van de vaststelling van de niet-conformiteit van het verworven goed, zelfs indien geen vaststelling heeft plaatsgevonden vóór de aanwerving ervan.**

BESLUIT VAN DE BURGEMEESTER:

Nihil

Bijkomende opmerkingen:

Volgens de informatie die we hebben verzameld, en op een niet-uitputtende manier, lijkt het dat er wijzigingen binnen het gebouw werden aangebracht zijn (verbouwing van 2 appartementen tot 1 duplex) zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning. Er moet een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning worden ingediend om de overtreding te regulariseren of om de locatie in zijn oorspronkelijke staat te herstellen. Alle informatie is verkrijgbaar bij de dienst Stedenbouw op het nummer 02/676 49 49 of aan het loket Stedenbouw, dat op maandag- en woensdagochtend van 8.30 tot 12.00 uur geopend is.

Ter informatie delen we u mee dat indien de raamwerken werden vervangen door raamwerken in een ander materiaal dan het oorspronkelijke materiaal, deze wijziging het voorwerp had moeten uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning.

Artikel 98, §1, van het BWRO bepaalt immers dat niemand zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:

"(...)

*2° verbouwen van een bestaand bouwwerk, met uitzondering van instandhoudings- en onderhoudswerken; onder verbouwen wordt verstaan de wijziging - binnen of buiten - van een gebouw, kunstwerk of een inrichting, **door onder meer** toevoeging of afschaffing van een plaats, een dak, wijziging van het uitzicht van het bouwwerk of **het gebruik van andere materialen**, zelfs als deze werken de omvang van het bestaande gebouw niet wijzigen;*

(...)"

U wordt bijgevolg verzocht op maandag of woensdag tussen 08.30 en 12.00 uur naar het loket van de dienst Stedenbouw te komen om er de archiefplannen te raadplegen waarover de administratie beschikt en te beoordelen welke maatregelen dienen te worden genomen om deze eventuele inbreukmakende situatie te regulariseren.

Uit de informatie die wij hebben kunnen verzamelen, en zonder dat dit een volledig overzicht is, blijkt dat er verschillen bestaan tussen de laatste bouwvergunning (nr. 9667) en de huidige situatie (wijziging van de kozijnen aan de voorgevel, aanpassingen aan het interieur (spiegelbeeldig gebouw appartement), enz.). Het zou wenselijk zijn dat de mede-eigenaars een stedenbouwkundige vergunning aanvragen met het oog op een eventuele regularisatie van het pand.

De Gemeentesecretaris,
Bij volmacht :
De Dienstverantwoordelijke,

Het College,
Bij volmacht :
De Schepenen van Stedenbouw

Gelieve eveneens kennis te nemen met de informatienota's hernomen aan de volgende pagina.

Interne klacht bij het gemeentebestuur

<https://www.oudergem.be/klacht>

- Wie kan een klacht indienen? Elke persoon, onderneming of organisatie die een beroep doet op de diensten van het gemeentebestuur van Oudergem kan een klacht indienen.
- Welk soort klachten kunnen worden ingediend? U kunt een klacht indienen over alle gemeentelijke aangelegenheden
- De klacht kan betrekking hebben op: de geleverde dienst of het geleverde product: rekenfout, foutief product... de uitvoering van de dienstverlening: te late reactie, betalingsachterstand... de manier waarop de diensten werden verleend: onvriendelijke ontvangst, toegankelijkheid... de toepassing van de wetgeving. Het moet gaan om aangelegenheden die onder de bevoegdheid van het gemeentebestuur vallen.
- Welke klachten worden niet aanvaard? Anonieme klachten, klachten over oude feiten, klachten over andere bevoegdheden: gewesten, federale overheid, ... klachten over de uitoefening van rechten met betrekking tot persoonsgegevens, verzoeken om aanvullende informatie. Voor informatie over de dienstverlening kunt u zich rechtstreeks wenden tot de dienst of het contactpunt dat op de website vermeld staat.

Als een interne melding via deze weg onmogelijk blijkt te zijn vanwege personen die mogelijk betrokken zijn bij of een negatieve invloed kunnen uitoefenen op de betreffende zaak, kan contact worden opgenomen met de dienst van de Brusselse regionale ombudsman:

- Een melding doen via het [beveiligde portaal](#) <https://ombudsbrussels.integrityline.app/>
- Per e-mail naar integrite@ombuds.brussels
- Per telefoon op +32 2 549 67 00 (maandag en donderdag van 14.00 tot 17.00 uur, dinsdag, woensdag en vrijdag van 9.00 tot 12.00 uur)
- Op afspraak (per e-mail of telefoon) om een van de onderzoekers te ontmoeten

Klacht bij het Brusselse Ombudsvrouw

U kan ook contact nemen met de Brusselse ombudsvrouw ofwel op internet, ofwel bij telefoon, ofwel bij brief of mondeling.

- via internet: www.ombuds.brussels
- telefonisch: +32 2 549 67 00
- per post of op afspraak: Ombuds Brussel, Oud Korenhuis 1, 1000 Brussel

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.

De gemeente verwijst enkel naar de vergunningen die zij in hun archief hebt opgenomen en aan de rechtelijke bestaande situatie zoals vastgesteld tijdens de goedkeuring van het GBP en als gevolg van elk volgende wijziging. De gemeente aanvaardt geen ander bestaande voorschriften dan diegene die in het GBP zijn aanvaard, zelfs als deze werden aanvaard door de gemeente of vermeld in de overdracht akten van het desbetreffend goed.

De inlichtingen die betrekking hebben tot de gelijkvormigheid van het goed zijn beperkt tot de afgeleverde stedenbouwkundige – en milieuvergunningen die het gemeentebestuur tot heden beschikt. De afgifte van deze inlichtingen gebeurt zonder het bezoek van het goed. Het is mogelijk dat er andere situaties zijn, die niet overeenkomstig zijn met het feitelijk recht.

Het is de koper die de verantwoordelijkheid heeft op de gehele gelijkvormigheid van het goed overeenkomstig met de afgeleverde vergunningen.

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.

Deze kunnen op onze diensten geraadpleegd worden tijdens de openingsuren van het loket (tegenwoordig, maandag -, woensdag - en vrijdagochtend van 08u30 tot 11u30 of donderdagavond van 17u tot 20u. In juli en augustus zijn de loketten geopend op maandag en woensdag van 08u tot 12u).

Het raadplegen van de plannen is gratis voor elk persoon houder van een zakelijk recht (eigenaar, blote eigenaar, vruchtgebruiker, persoon die een aankoopcompromis heeft getekend op het goed, enz.). Het is mogelijk om een kopie te verkrijgen tegen betaling dat door het gemeentelijk reglement wordt bepaald.

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.

6. Indien het goed hernomen is in de perimeter van een BBP of een VV dient er nagegaan te worden, of zowel de grafische als geschreven stedenbouwkundige voorschriften die van toepassing zijn op de door de aanvraag desbetreffend goed, het voorwerp niet hebben uitgemaakt van een expliciete of impliciete opheffing door het gewestelijke bestemmingsplan (Belgisch Staatsblad van 14 juni 2001), in voege op datum van 29 juni 2001.