



RECOMMANDÉ / AANGETEKEND

Notre réf. / Onze ref. 01/SFD/1984864
Votre réf. / Uw ref.

Annexes / Bijlagen 1 exemplaar van plannen

Contact Karolien BOGAERTS, Attaché - tel. : e-mail : kbogaerts@urban.brussels

STEDENBOUWKUNDIG VERGUNNING

DE GEMACHTIGDE AMBTENAAR,

Gelet op de aanvraag tot stedenbouwkundig vergunning

- Gemeente : Anderlecht
- Ligging van de aanvraag : Scherdemaalstraat 223
- Voorwerp van de aanvraag : verbouwen van een bestaande eengezinswoning.

BESLUIT:

Art. 1. De vergunning die strekt tot *verbouwen van een bestaande eengezinswoning*, wordt afgegeven onder de voorwaarden van artikel 2.

Art. 2. De houder van de vergunning moet:

- 1) de plannen NIEUWE TOESTAND: INPLANTINGSPLAN, ACHTERGEVEL, 1^{STE} VERDIEPING, 2^{DE} VERDIEPING, ACHTERGEVEL POOLHOUSE, DAKPLAN, GELIJKVLOERS, KELDER, SNEDE AA, SNEDE BB, SNEDE CC, SNEDE DD, SNEDE EE, SNEDE FF, SNEDE GG, VOORGEVEL POOLHOUSE, VOORGEVEL, ZIJGEVEL POOLHOUSE van 20/09/2024 naleven onverminderd de hierna geformuleerde voorwaarden;

Art. 3. De vergunde werken of handelingen met betrekking tot ... mogen niet langer behouden blijven dan ..., te rekenen vanaf de bekendmaking van deze vergunning. (Artikel enkel te gebruiken in het kader van artikel 102 van het BWRO inzake de vergunningen van beperkte duur)

Art. 4. De vergunninghouder moet, minstens acht dagen voor de aanvang van deze werken of handelingen:

- de mededeling op het terrein aanplakken, waarvan een voorbeeld bij deze vergunning wordt gevoegd, om te kennen te geven dat de vergunning afgegeven is, en wel tijdens de hele duur van de werf of tijdens de hele uitvoering van deze handelingen;
- de gemachtigde ambtenaar en het college van burgemeester en schepenen bij aangetekend schrijven verwittigen van de aanvang van de vergunde werken of handelingen en van de aanplakking, conform de modaliteiten die bij deze vergunning gevoegd worden.

Art. 5. Zodra de handelingen en werken die door deze vergunning toegelaten worden, beëindigd zijn en alvorens het goed in gebruik genomen wordt, vraagt het college van burgemeester en schepenen dat de Dienst voor Brandbestrijding en voor Dringende Medisch Hulp (DBDMH) een controlebezoek aflegt, bekrachtigd in een attest van (niet-)conformiteit, tenzij het handelingen en werken betreft die hiervan door de Regering vrijgesteld worden.

Art. 6. De huidige vergunning wordt afgegeven onverminderd het recht van derden. Zij houdt geen opheffing in van de toestemmingen of vergunningen die door andere wettelijke of reglementaire bepalingen opgelegd worden.

Art. 7. Indien een afwijking van het bijzonder bestemmingsplan of van de verkavelingsvergunning toegestaan werd bij het uitblijven van een gemotiveerd voorstel van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waar het goed gelegen is, is de huidige vergunning 30 dagen na zijn betekening uitvoerbaar. Indien het college van burgemeester en schepenen tijdens deze termijn een beroep bij de Regering instelt tegen deze vergunning, wordt deze opgeschort tijdens de hele administratieve beroepsprocedure.

WETGEVENDE EN REGLEMENTAIRE BASIS:

Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot aanwijzing van de in artikel 5 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening bedoelde gemachtigde ambtenaren;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 10 juni 2004 houdende vaststelling van de handelingen en werken die aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen zijn maar vrijgesteld van het voorafgaand advies, van het controlebezoek en van het gelijkvormigheidsattest van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 betreffende de openbare onderzoeken op het gebied van ruimtelijke ordening, stedenbouw en leefmilieu;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;

Gelet op het gewestelijk bestemmingsplan (GBP);

Gelet op het bijzonder bestemmingsplan (BBP), aangenomen op 29/03/1974 en "LANDELIJKE ZONE" genaamd;

Gelet op de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV);

ONDERZOEK VAN DE AANVRAAG EN MOTIVERING VAN DE BESLISSING:

De beslissing wordt om volgende redenen genomen:

Overwegende dat de aanvraag ingediend werd bij het gemeentebestuur op 12/10/2024 ;

Overwegende dat de gemeente het dossier op 21/03/2025 onvolledig heeft verklaard; dat het ontvangstbewijs van het onvolledige dossier niet binnen de opgelegde termijn van 45 dagen werd verzonden; dat bijgevolg de proceduretermijn van 160 dagen is begonnen lopen op 27/11/2024;

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen zijn beslissing tot toekenning of weigering van de stedenbouwkundige vergunning niet binnen de opgelegde termijn betekend heeft; dat de aanvraag automatische bij de gemachtigde ambtenaar aanhangig gemaakt wordt, die deze in overeenstemming met artikel 178/2 in behandeling neemt;

Overwegende dat het goed zich bevindt in landbouwgebieden van het gewestelijke bestemmingsplan, goedgekeurd bij besluit van de regering van 3 mei 2001;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van:

- het hoger bedoelde bijzonder bestemmingsplan, met betrekking tot voorschrift 2° van het BBP "LANDELIJKE ZONE";

Overwegende dat de aanvraag aan de speciale regelen van openbaarmaking onderworpen werd; dat het dat het openbaar onderzoek liep van 26/06/2025 tot 08/07/2025 en dat 0 bezwaarschrift(en) en/of een aanvraag/aanvragen om gehoord te worden ingediend werd(en);

Gelet op het advies van de overlegcommissie van 10/07/2025:

Geen enkele opmerking en/of klacht werd ingediend.

De architect en de aanvrager werden gehoord.

GEMOTIVEERD ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Gezien dat het goed zich in een landbouwgebied bevindt volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP), vastgesteld bij het regeringsbesluit van 3 mei 2001;

Gezien dat het goed zich bevindt binnen de perimeter van het BBP: "Landelijke Zone" KB van 29/03/1974;

Gezien de aanvraag het verbouwen van een bestaande eengezinswoning betreft ;

Historiek:

Overwegende dat de aanvraag op 12/10/2024 bij de gemeente werd ingediend;

Overwegende dat de gemeente het dossier op 21/03/2025 onvolledig heeft verklaard; dat het ontvangstbewijs van het onvolledige dossier niet binnen de opgelegde termijn van 45 dagen werd verzonden; dat bijgevolg de proceduretermijn van 160 dagen is begonnen lopen op 27/11/2024;

Overwegende dat het College van Burgemeester en Schepenen geen beslissing heeft genomen binnen de opgelegde termijn van 160 dagen en dat het dossier bijgevolg werd overgenomen door de Gedelegeerde Ambtenaar;

Procédure:

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van 24/06/2025 tot 08/07/2025 wegens de volgende motieven;

- *Toepassing van het algemene voorschrift 0.6 van het GBP;*
- *Toepassing van het bijzondere voorschrift 17 van het GBP (andere bestemming toegelaten in groengebied);*
- *Toepassing van het art. 126§1 van het BWRO : Afwijking aan een BBP ;*
- *Toepassing van het art. 149 van het BWRO (SRO op vraag van een GBP, GSV, BBP of een GemSV;*
- *Afwijking aan art. 4 titel I van de GSV;*
- *Afwijking aan art. 6 titel I van de GSV;*
- *Afwijking aan art. 7 titel I van de GSV;*
- *Afwijking aan art. 8 titel I van de GSV;*
- *Afwijking aan art. 12 titel I van de GSV;*
- *Toepassing van het art. 153 §2.al 2&3 van het BWRO (afwijking aan een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of een bouwverordening);*

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek geen klachten werden ingediend ;

Site:

Overwegende het een terrein betreft met een totale oppervlakte van 4.721 m²; dat het terrein uit vier kadastrale percelen bestaat;

Overwegende dat het terrein een lichte helling heeft van 3,35 % vanaf de noordelijke rand naar de straat aan de zuidkant, waardoor het maximale hoogteverschil 4,06 m is;

Overwegende dat op het terrein zich de volgende gebouwen bevinden:

- *De eengezinswoning, samengesteld uit het hoofdgebouw, de aanbouw aan de achterkant en de garage aan de zijkant;*
- *De bijgebouwen langs de perceelgrens;*

Overwegende dat de eengezinswoning is gelegen op perceel 142g; dat het perceel 140m het grootste deel van het terrein inneemt en een oppervlakte heeft van 3.953 m² en is ingericht als weide/tuin; dat er zich ook een waterreserve bevindt op dit perceel; dat perceel 228f aan de oostzijde van het terrein ligt en te bereiken is vanuit de Vlinderstraat; dat op dit perceel zich momenteel een moestuin bevindt; dat het perceel 234c onbebouwd is en zich aan de straatzijde langs het woonhuis bevindt;

Overwegende dat de eigendomstitels van de percelen ontbreken 228f en 234c en dat het nodig is deze toe te voegen aan de aanvraag;

Project:

Overwegende dat de aanvraag de volgende werken betreft:

- *Verbouwen van de bestaande woning en bijgebouwen;*
- *Afbraak van niet vergunde bijgebouwen op het terrein;*
- *Bouwen van een zwembad van 20 m² met poolhouse;*

Overwegende dat de aanvraag voorziet om de bewoonbaarheid en energetische prestaties van de eengezinswoning te verbeteren en te laten beantwoorden aan de huidige normen;

Overwegende dat de voorgevel zal worden teruggebracht naar zijn oorspronkelijke staat volgens de vergunning uit 1949; dat in 1979 een vergunning werd afgeleverd voor het verhogen van de voorgevel maar dat in de huidige aanvraag voorzien wordt om deze verdieping en een gedeelte van de garage af te breken;

Overwegende dat in de nieuwe toestand zowel de oppervlakte van de woning als van de garage zullen worden verkleind;

Overwegende dat de site verschillende bijgebouwen bevat; dat twee hiervan niet vergund zijn; dat het de stallen langs de noordoostelijke rand van perceel 140m betreft; dat deze opgetrokken zijn in baksteen en zich momenteel in een vervallen staat bevinden; dat ze een totale oppervlakte hebben van 80,23 m²; dat de huidige aanvraag voorziet om deze constructies af te breken; Conformiteit met het GBP

Overwegende dat goed gelegen is in een landbouwgebied volgens het GBP;

Overwegende dat in geval van niet-uitbating de handelingen en werken toegestaan zijn die in een groengebied toelaatbaar zijn nadat zij aan de speciale regelen van openbaarmaking zullen onderworpen zijn;

Overwegende dat het algemene voorschrift 0.9 van het GBP voorziet dat er verbouwwerken mogen worden uitgevoerd aan bestaande gebouwen waarvan de bestemming niet overeenstemt met de voorschriften van het plan; dat dit voorschrift toelaat om de bestaande vloeroppervlakte met niet meer dan 20 % per periode van 20 jaar te verhogen;

Overwegende dat deze verhoging niet is toegestaan in landbouwgebieden; dat het dus essentieel is dat de oppervlakte van het project niet verhoogd wordt in de nieuwe situatie; dat het project voorziet om de totale oppervlakte van het project te verkleinen; dat de twee niet-vergunde bijgebouwen zullen worden afgebroken en de oppervlakte van de overige bijgebouwen niet gewijzigd wordt; dat de oppervlakte van de woning verkleind wordt van 499,55 m² naar 324,69 m²; dat de oppervlakte van de garage wordt teruggebracht van 78,47 m² naar 52 m²;

Overwegende dat het project het algemene voorschrift 0.6 van het GBP respecteert; dat de aanvraag voorziet om de bebouwde oppervlakte te beperken en het groene karakter van het binnengebied te behouden;

Overwegende dat het project bijgevolg conform is met het GBP;

Conformiteit met het BBP "Landelijke Zone"

Overwegende dat de installatie van een zwembad (20m²) met poolhouse niet in overeenstemming is met het voorschrift 2° van het BBP; dat het zwembad niet de karakteristieken heeft van een installatie voor land- of tuinbouwuitbating; dat het bijgevolg nodig is om het zwembad te verwijderen gezien het niet integreert in het bestaande en te behouden landschap;

Overwegende dat er geen snedes of gevelaanzichten ingediend zijn voor wat betreft het volume van het poolhouse; dat het bijgevolg niet mogelijk is het uitzicht en de integratie ervan in het landschap te beoordelen; dat gezien de installatie van het zwembad niet geaccepteerd wordt, het nodig is om de functie/behoud van dit volume te heranalyseren;

Overwegende dat de bestaande configuratie van het perceel behouden blijft; dat het gaat om een woonhuis met woenerf en bijhorende weides/landbouwgrond; dat de landbouwgrond toegankelijk is via de Scherdmaalstraat en de Vlinderstraat; dat de uitbating ervan dus mogelijk blijft; dat het project zijn agrarisch karakter behoudt;

Verbouwing van de bestaande woning

Overwegende dat de voorgevel zal worden teruggebracht naar de oorspronkelijke staat volgens de vergunning van 1949, waarbij een deel van de garage en de volledige eerste verdieping erboven zullen worden afgebroken; dat de hoogte van de kroonlijst van de garage na de verbouwing 2,63 m zal zijn;

Overwegende dat garage aan de linkerkant één parkeerplaats voor auto's voorziet en drie voor motoren; dat de fietsenstalling in de verbouwde aanbouw naast het huis plaatsvindt; dat op deze manier een open doorgang naar de tuin wordt gecreëerd;

Overwegende dat op het gelijkvloers van de woning zich de volgende ruimtes bevinden: inkom, vestiaire, bureau, tv kamer, leefruimte, keuken met berging en eetkamer;

Overwegende dat er twee slaapkamers en een badkamer worden ingericht op de eerste verdieping en een derde slaapkamer met badkamer en dressing op de tweede verdieping;

Overwegende dat de aanbouw aan de achterzijde dus grondig zal gerenoveerd worden; dat het dak van de zolderverdieping volledig wordt gesloopt tot op een hoogte van 3,74 m en er een nieuw dubbel zadeldak gebouwd wordt met een nokhoogte van 5,84 m; dat dit 1,51 m lager dan de bestaande nok van het bijgebouw, die 7,35 m bedraagt;

Overwegende dat deze bijbouw ontworpen is als een open ruimte die via de achtergevel uitgaat op het terras en de tuin;

Overwegende dat de afwijkingen aan Titel I art. 7 en 8 van de GSV niet van toepassing zijn, aangezien het om een mandelig gebouw gaat ;

Overwegende dat project ook niet afwijkt aan Titel I art.4 van de GSV, gezien de bestaande (vergunde) inplanting gerespecteerd blijft en het project geen nieuwe volumes voorziet;

Overwegende dat het woongebouw niet afwijkt aan Titel I art.6 van de GSV, gezien de hoogte van de garage en de met aanbouw sterk verminderd worden; dat het op dit moment niet mogelijk is om te analyseren of het volume van het poolhouse dit artikel respecteert wegens het gebrek aan snedes/geveltekeningen; dat dit volume zich in het binnengebied van het huizenblok bevindt en dat bijgevolg een verhoging nooit geaccepteerd zal worden;

Overwegende dat de inrichting van de achteruitbouwstrook Titel I, art. 11 van de GSV en Hoofdstuk VII, art. 51 van het RCU niet respecteert, maar dat het niet om een afwijking gaat gezien de verharding van de achteruitbouwstrook reeds zichtbaar is op de luchtfoto's van 1987; dat op de foto's van de actuele toestand, het wel duidelijk af te leiden is dat de betonnen tegels voor het woonhuis zich in slechte staat bevinden; dat wanneer deze zone wordt heraangelegd het aangewezen is zich te conformeren met het de bovenstaande artikels en een beplante zone op volle grond te voorzien (buiten de toegangen);

Overwegende dat het project niet afwijkt aan Titel I artikel 12;

Overwegende dat het uitzicht van het woongebouw aan de straatzijde behouden blijft (buiten de wijziging aan de garage) en aan de binnenzijde wordt geïsoleerd; dat de zijgevels en tuingevel van het hoofdgebouw en aanbouw aan de buitenzijde worden geïsoleerd en afgewerkt met een metalen beplating in zink met opstaande naad; dat de nieuwe materialen worden voorzien in een oranje rode tint die aansluit bij de kleur van de voorgevel en hoofddak; dat het nieuwe gevelmateriaal ondergeschikt blijft aan de architectuur van het bestaande gebouw; dat het geheel van het project zich integreert in de zowel het bestaande bebouwde kader als in het landschap;

Overwegende dat het perceel gelegen is in een zone met overstromingsgevaar op de overstromingsgevaarkaart en overstromingsrisicokaart van Leefmilieu Brussel ;

Overwegende dat het Waterbeheerplan het beheer van regenwater op het perceel aanmoedigt om overstromingsverschijnselen te beperken, de stad veerkracht te bieden tegen andere effecten van klimaatverandering en een betere leefomgeving voor de inwoners te waarborgen ;

Overwegende dat het project een regenwaterput met een volume 10.000 l voorziet, dat deze zal ingeplant worden achter het huis en het terras; dat het opgevangen water wordt herbruikt voor het doorspoelen van 3 toiletten en voor 2 buitenkranen: dat de rest van het water wordt omgeleid naar wadi's in het centrale deel van het perceel; dat het exacte tracé, van het opgevangen regenwater naar de wadi, niet duidelijk is en dat het aangewezen is dit verduidelijken in de verklarende nota of op plan;

Overwegende dat het mogelijk is de Waterfacilitator van Leefmilieu Brussel te contacteren om de meest geschikte duurzame regenwaterbeheersystemen voor het project te bepalen (0800 85 775) - faciliteur.eau@environnement.brussels ;

Overwegende dat uit het voorgaande blijkt dat het project, mist aanpassingen, in overeenstemming is met de stedenbouwkundige kenmerken van het omliggende stedelijke kader en in overeenstemming is met het principe van de goede plaatselijke aanleg ;

GUNSTIG ADVIES onder voorwaarden :

- **Indienen van de eigendomstitels van de percelen 228f en 234c ;**
- **Verwijderen van het zwembad ;**
- **De functie/behoud van het poolhouse analyseren en de bijhorende snedes en gevelaanzichten indienen;**
- **Verduidelijken van het beheer van het regenwater op het perceel;**

Overwegende dat de afwijking aan voorschrift 2° van het BBP niet toegekend werd door de hierboven aangehaalde motieven;

Overwegende dat de gemachtigde ambtenaar het advies van de overlegcommissie onderschrijft;

Overwegende dat de gemachtigde ambtenaar op 18/07/2025 zijn beslissing bekendgemaakt heeft om voorwaarden op te leggen die wijzigingen inhielden van de plannen die ter ondersteuning van de aanvraag ingediend waren(*art. 191 van het BWRO*);

- dat de wijzigingsplannen aan de gemachtigde ambtenaar betekend werden op 15/09/2025 en dat de gewijzigde aanvraag niet onderworpen moest worden aan nieuwe onderzoeksdaten;

Overwegende dat het art. 191 de volgende voorwaarden bevatte:

- Indienen van de eigendomstitels van de percelen 228f en 234c ;
- Verwijderen van het zwembad ;
- De functie/behoud van het poolhouse analyseren en de bijhorende snedes en gevelaanzichten indienen;
- Verduidelijken van het beheer van het regenwater op het perceel;

Overwegende dat de aanvrager de ontbrekende eigendomstitels heeft bezorgd;

Overwegende dat het zwembad werd verwijderd, maar wordt vervangen door een zwemvijver;

Overwegende dat de zwemvijver een totale oppervlakte van 20 m² heeft; dat de vijver een organische vorm krijgt en wordt omzoomd met inheemse beplanting, waardoor het geheel zowel visueel als ecologisch naadloos aansluit bij het omliggende agrarische landschap;

Overwegende dat de zwemvijver zich integreert als een natuurlijk landschapselement dat de biodiversiteit bevordert; dat de waterkwaliteit op natuurlijke wijze wordt gehandhaafd, zonder gebruik van chemicaliën of kunstmatige materialen;

Overwegende dat de vijver harmonieus aansluit bij de verschillende waterpartijen die verspreid liggen over het westelijke deel van het perceel; dat de zwemvijver zich op een harmonieuze manier in het landschap inpast en het landelijke karakter van de zone versterkt; dat het project bijgevolg niet langer afwijkt van voorschrift 2° en conform is aan het BBP;

Overwegende dat het poolhouse behouden blijft en dat de ontbrekende plannen werden aangeleverd; dat de bestaande constructie grondig wordt gerenoveerd binnen het bestaande volume;

Overwegende dat de aangepaste verklarende nota het regenwaterbeheer op het perceel verder verduidelijkt; dat achter het huis en het terras, op perceel 140m, een regenwaterput van 10.000 liter met pomp wordt voorzien;

Overwegende dat het opgevangen regenwater wordt hergebruikt voor de drie toiletten en twee buitenkranen; dat het resterende regenwater wordt afgevoerd naar de wadi's in de achtertuin; dat de aansluiting tussen de regenwaterput en de wadi's begint met een leiding vanaf de regenwaterput die vervolgens overgaat in een open stroom; dat de beekbedding op natuurlijke wijze in het terrein wordt geïntegreerd en wordt uitgevoerd met grindstenen;

Overwegende dat de aangepaste plannen beantwoorden aan de voorwaarden opgelegd in het art. 191;

Overwegende dat de woning wordt aangepast aan de hedendaagse normen en dat de bewoonbaarheid van het project hierdoor aanzienlijk wordt verbeterd;

Overwegende dat de twee niet-vergunde bijgebouwen zullen worden afgebroken en dat de oppervlakte van de overige bijgebouwen ongewijzigd blijft; dat de oppervlakte van de woning wordt verkleind van 499,55 m² naar 324,69 m²; dat de oppervlakte van de garage wordt teruggebracht van 78,47 m² naar 52 m²; dat de aanvraag aldus voorziet in een beperking van de bebouwde oppervlakten en een versterking van het groene karakter van het perceel;

Overwegende dat de voorgevel zal worden hersteld in de oorspronkelijke staat volgens de vergunning van 1949, waarbij een deel van de garage en de volledige eerste verdieping erboven zullen worden afgebroken;

Overwegende dat al deze ingrepen bijdragen tot een versterking van het agrarische karakter van het project;

Overwegende dat het project in overeenstemming is met het GBP, BBP en de GSV;

Overwegende dat uit het voorgaande blijkt dat het project in overeenstemming is met de stedenbouwkundige kenmerken van het omliggende stedelijke kader en in overeenstemming is met het principe van de goede plaatselijke aanleg;

Opgemaakt te Brussel op 22/10/2025

De gemachtigde ambtenaar,

Thibaut JOSSART,
Directeur

Deze vergunningsweigering wordt gelijktijdig betekend, via een aangetekend schrijven, aan de aanvrager en aan het college van burgemeester en schepenen. (Referenties gemeentelijk dossier:)

De aanvrager kan binnen de dertig dagen na de ontvangst van deze beslissing van de gemachtigde ambtenaar een beroep instellen bij de Regering. Dit beroep wordt gericht aan de Regering, via elektronische wijze(beroep-recours@gov.brussels) of via een aangetekend schrijven bij de post aan:

*Beroep bij de Brusselse Hoofdstedelijke Regering
Mevrouw Ans PERSOONS,
Staatssecretaris, belast met Stedenbouw en met Monumenten en Landschappen
Iristoren
Sint-Lazarusplein 2 - 31e verdieping
1035 Brussel*

Het college van burgemeester en schepenen kan binnen dertig dagen vanaf de kennisgeving van de beslissing tot verlening van de vergunning door de gemachtigde ambtenaar, beroep aantekenen bij de Regering tegen deze beslissing,

indien een afwijking van een bijzonder bestemmingsplan of van een niet-vervallen verkavelingsvergunning werd toegestaan bij ontstentenis van met redenen omkleed voorstel van het college van burgemeester en schepenen. Dit beroep, evenals de termijn voor instelling van het beroep, schorst de vergunning. Het wordt tegelijkertijd via elektronische wijze (beroep-recours@gov.brussels) of via een aangetekend schrijven naar de Regering, de aanvrager en de gemachtigde ambtenaar gestuurd. De huidige vergunning kan niet uitgevoerd worden voor het verstrijken van de termijn van 30 dagen tijdens dewelke het college van burgemeester en schepenen dit beroep bij de Regering mag instellen.

Wanneer de beslissing geen afwijking toestaat van een bijzonder bestemmingplan of van een niet-vervallen verkavelingsvergunning bij het uitblijven van een gemotiveerd voorstel van het college van burgemeester en schepenen, kan deze laatste een beroep instellen op grond van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, Wetenschapsstraat 33 in 1040 Brussel. Bij het beroep tot nietigverklaring kan een aanvraag tot schorsing van de uitvoering van de beslissing gevoegd worden in het geval van een urgentie die onverenigbaar is met de behandeling van de zaak tot nietigverklaring.

Om ervoor te zorgen dat het publiek wordt geïnformeerd, is het uw verantwoordelijkheid om het bij deze brief gevoegde bericht in te vullen en aan te plakken. Instructies voor de aanplakking zijn te vinden op de eerste pagina van de bijlage. Als er geen bericht naar u werd verstuurd, moet u het downloaden van de website urban.brussels.

BIJLAGE 1

Bijzondere aanwijzingen die voor de uitvoering van de vergunning in acht te nemen zijn : Niets

Model van bericht van mededeling van de beslissing inzake stedenbouwkundige vergunningen, verkavelingsvergunningen en stedenbouwkundige attesten

U vindt in bijlage 2 een model van affiche dat u dient te gebruiken indien u er geen ontvangen hebt bij de kennisgeving van de beslissing van de vergunnende overheid betreffende uw aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsvergunning of stedenbouwkundig attest.

Krachtens artikel 6, § 2, eerste lid, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 tot bepaling van de vorm en van de procedures voor de bekendmaking en de terbeschikkingstelling van de beslissingen, genomen door het college van burgemeester en schepenen, de gemachtigde ambtenaar en de Regering inzake stedenbouwkundige vergunningen, verkavelingsvergunningen en stedenbouwkundige attesten zoals gewijzigd door het besluit nr. 2020/037 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van, bent u verplicht om voor een periode van 15 dagen te handelen:

- om dit bericht op het betrokken goed, op een plaats die vanaf de openbare weg zichtbaar is,
- en aan de bestaande of toekomstige toegangen tot het betreffende goed die op de grens tussen dit goed en de openbare weg liggen,
 - of, indien er geen toegang tot dit goed is, op de muren en gevels ervan aan de kant van de openbare weg.

Hiervoor heeft u 10 dagen de tijd, te beginnen met :

- vanaf de ontvangst van de beslissing;
- of vanaf het verstrijken van de termijn, toegekend aan de vergunningverlenende overheid voor de betekening van haar beslissing, indien het uitblijven van een beslissing geldt als weigeringsbeslissing.

De mededeling moeten gedurende de hele aanplakingsperiode in perfecte staat van zichtbaarheid en leesbaarheid worden bewaard. U moet ze dus zo rangschikken dat ze gemakkelijk te lezen zijn, op een hoogte van 1,50 meter, eventueel op een schutting of een paneel op een stok.

De affiches dienen tweetalig te zijn, u dient dus beide delen (NL+FR) in te vullen.

De in te vullen of te vervolledigen delen zijn genummerd:

- 1) Doorhalen wat niet van toepassing is
- 2) Het voorwerp en de draagwijdte van de beslissing, en het adres van het goed waarop de beslissing betrekking heeft
- 3) Doorhalen wat niet van toepassing is
- 4) In te vullen door de vergunnende overheid
- 5) Datum van de beslissing
- 6) Datums, openingsuren en adres van het bestuur waar de beslissing geraadpleegd kan worden
- 7) Website invullen waarop de beslissing geraadpleegd kan worden

WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

Wetgeving kan worden gewijzigd. Alle stedelijke wetgeving is beschikbaar op de regionale site van stedenbouw <http://stedenbouw.irisnet.be/>.

Aanhangigmaking van de gemachtigde ambtenaar

Artikel 156/1 van het BWRO :

Bij ontstentenis van kennisgeving van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen binnen de termijnen bepaald in artikel 156, wordt de aanvraag automatisch bij de gemachtigde ambtenaar aanhangig gemaakt, en behandelt hij deze conform artikel 178/2.

Artikel 178/2 van het BWRO :

§ 1. In afwijking van de artikelen 178 en 178/1 en onder voorbehoud van de volgende paragrafen, betekent de gemachtigde ambtenaar, wanneer hij automatisch conform artikel 156/1 met het dossier belast wordt, gelijktijdig aan de aanvrager en aan het college van burgemeester en schepenen zijn beslissing over de toekenning of de weigering van de vergunning binnen vijfenveertig dagen te rekenen vanaf de datum van aanhangigmaking.

Bij ontstentenis van de kennisgeving van de beslissing van de gemachtigde ambtenaar binnen deze termijn wordt de vergunning geacht geweigerd te zijn.

§ 2. Indien de gemachtigde ambtenaar vaststelt dat het college van burgemeester en schepenen:

1° niettegenstaande dat verplicht is, de aanvraag niet ter advies voorgelegd heeft aan besturen en instanties, vraagt hij zelf deze adviezen en brengt hij het college en de aanvrager hiervan op de hoogte.

2° de aanvraag niet aan de vereiste speciale regelen van openbaarmaking onderworpen heeft, verzoekt hij het college deze maatregelen binnen de tien dagen na zijn vraag te nemen.

Indien de gemachtigde ambtenaar overgaat tot de ene en/of andere maatregel, bedoeld in het eerste lid, wordt de termijn van vijfenveertig dagen voorzien in § 1, met dertig dagen verlengd.

Aanvullend bij het tweede lid, indien de gemachtigde ambtenaar overgaat tot de maatregel, bedoeld in het eerste lid, 2°, en t het onderzoek van de speciale regelen van openbaarmaking tijdens de schoolvakantie valt, wordt de termijn die in § 1 voorzien wordt, bovendien verlengd met:

- tien dagen voor de Paas- of Kerstvakantie;*
- vijfenveertig dagen voor de zomervakantie.*

§3. Aanvullend bij de algemene bepalingen die op alle procedures van toepassing zijn, zijn van toepassing in de procedure die in dit artikel bedoeld wordt:

1° artikel 177/1, onder voorbehoud van de verwijzingen die erin gemaakt worden naar artikel 178, die hier vervangen worden door verwijzingen naar dit artikel;

2° artikel 188.

Openbaarmaking

Artikel 194/2 van het BWRO :

Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning afgegeven is, moet op het terrein worden aangeplakt door de aanvrager, hetzij, wanneer het werken betreft, vóór de aanvang van de werken en tijdens de hele duur ervan, hetzij, in de overige gevallen, vanaf de voorbereidingen voor de handeling of handelingen en tijdens de hele uitvoering ervan.

Gedurende die tijd, moet de vergunning en het bijhorende dossier, of een door het gemeentebestuur of de gemachtigde ambtenaar gewaarmerkt afschrift van deze stukken, voortdurend ter beschikking van de in artikel 301 aangewezen ambtenaren liggen, op de plaats waar de werken worden uitgevoerd en de handeling of handelingen worden verricht.

De houder van de vergunning moet het college van burgemeester en schepenen en de gemachtigde ambtenaar per aangetekend schrijven op de hoogte brengen van de aanvang van de toegestane werken of handelingen alsook van de in het eerste lid bedoelde aanplakking, ten minste acht dagen alvorens de werken aan te vatten.

De Regering stelt de nadere regels voor de toepassing van dit artikel vast.

Artikelen 2 tot 6 en de bijlage van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 8 september 2011 betreffende de aanplakking en de verwittiging, voorgeschreven voor de toegestane stedenbouwkundige handelingen en werken:

VERPLICHTING VAN AANPLAKKING

Art. 2. De door artikel 194/2, eerste lid, van het BWRO vereiste mededeling is conform het bij dit besluit gevoegde affichemodel.

Art. 3. Het advies vermeldt de naam van de betreffende gemeente, het type vergunning dat werd afgegeven, de datum van afgifte van de vergunning en die van haar eventuele uitdrukkelijke of stilzwijgende verlenging, de vergunningverlenende overheid, het voorwerp van de vergunning, de duur van de werken, de naam, het adres en het telefoonnummer waar de aannemer of de werfbeheerder bereikbaar is, evenals het uurrooster van de werf.

Art. 4. Het advies wordt ten minste acht dagen vóór de aanvang van de werken of vóór overgegaan wordt tot de handelingen waarvoor de vergunning afgegeven werd, aangeplakt.

Art. 5. § 1. Het aanplakbiljet wordt in het zwart op wit papier van formaat DIN A3 gedrukt. Het wordt op de grens van het goed en gelijklopend met de openbare weg aangebracht op een hoogte van 1,50 meter, indien nodig op een schutting of op een paal met paneel, zodat het gemakkelijk kan gelezen worden. Tijdens de hele duur van de bekendmaking moet het aanplakbiljet goed zichtbaar en leesbaar blijven.

§ 2. Als het om een stedenbouwkundige vergunning gaat die betrekking heeft op infrastructuurwerken, dient de mededeling minstens op twee plaatsen van het betrokken weggedeelte op dezelfde wijze aangeplakt te worden.

Indien de handelingen en werken betrekking hebben op een weggedeelte van meer dan 100 meter lang of op meerdere weggedeelten, dan moet de mededeling naargelang het geval iedere 100 meter of op elk weggedeelte worden aangeplakt.

§ 3. Indien de handelingen of werken betrekking hebben op een vloeroppervlakte van meer dan 1 000 m², dan dient de tekst van de bijlage bovendien op een paneel van minstens 4 m² in grote letters aangebracht te worden.

BIJLAGE: MEDEDELING VAN AANPLAKKING

Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Gemeente.

MEDEDELING

Toepassing van artikel 194/2 van de het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO).

STEDENBOUWKUNDIGE vergunning (1)

Verkavelingsvergunning nr. (1)

afgegeven op.

aan.

door.

verlengd op. (1)

verlenging vernieuwd op. (1)

VOORWERP VAN DE VERGUNNING:

Geplande duur van de werken:

AANNEMER/VERANTWOORDELIJKE VAN DE WERF:

Naam :

Adres :

Telefoonnummer:

Uurrooster van de bouwplaats:

(1) Doorhalen wat niet van toepassing is.

VERPLICHTING VAN AANPLAKKING

Art. 6. In de in artikel 194/2, derde lid, van het BWRO bedoelde bekendmaking, deelt de houder van de vergunning volgende informatie mee:

1° de referenties van de vergunning : referenties van het dossier, adres van het goed, datum van de afgifte van de vergunning, overheid die de vergunning heeft afgegeven;

2° zijn naam of maatschappelijk doel;

3° de aanvangsdatum van de handelingen of werken;

4° de datum van de aanplakking van het advies dat vermeldt dat de vergunning werd afgegeven;

5° de naam, het adres en het telefoonnummer van de aannemer of van de werfbeheerder.

Affichemodel: http://stedenbouw.irisnet.be/vergunning/apres-le-permis/aanplakking-van-de-vergunning-en-bekendmaking-van-de-start-van-de-werken?set_language=nl.

Artikel 192, lid 4 van het BWRO :

Wanneer de vergunning wordt afgeleverd om een einde te maken aan één van de in artikel 300 bedoelde misdrijven, regelt deze de termijn waarbinnen de werken die nodig zijn om een einde te maken aan het misdrijf opgestart en voltooid dienen te worden.

Wijziging van de stedenbouwkundige vergunning

Artikel 102/1 van het BWRO :

§1. Overeenkomstig de bepalingen van deze Titel en onder voorbehoud van de bepalingen van dit artikel, kan houder van een stedenbouwkundige vergunning kan de wijziging van die vergunning aanvragen onder de volgende voorwaarden:

1° de gevraagde wijzigingen mogen geen betrekking hebben op reeds verwezenlijkte werken;

2° de wijziging mag enkel betrekking hebben op de rechten die voortvloeien uit de vergunning en die nog niet werden uitgevoerd;

3° alle administratieve beroepen die tegen deze wijziging door dit Wetboek zijn ingesteld, zijn uitgeput of de termijnen om deze in te stellen zijn verstreken.

§ 2. De aanvraag tot wijziging wordt ingediend bij de overheid die de oorspronkelijke stedenbouwkundige vergunning heeft uitgereikt, behalve in de volgende hypothesen:

- Wanneer zich een van de in artikel 123/2 voorziene hypothesen voordoet;

- Wanneer deze vergunning in beroep werd uitgereikt door de Regering, wordt de aanvraag tot wijziging ingediend bij de gemachtigde ambtenaar.

§ 3. Wanneer de overheid de wijziging van een vergunning toestaat, mag zij geen afbreuk doen aan de elementen van de stedenbouwkundige vergunning die ingevolge de aanvraag niet gewijzigd worden.

§ 4. De indiening van een aanvraag tot wijziging houdt op generlei wijze in dat afgezien wordt van het genot van de stedenbouwkundige vergunning waarvan de wijziging wordt gevraagd.

De wijziging van de stedenbouwkundige vergunning heeft geen enkele invloed op de vervaltermijn van de stedenbouwkundige vergunning waarvan de wijziging wordt gevraagd.

§ 5. De Regering bepaalt de verplichte samenstelling van het dossier tot wijziging van de stedenbouwkundige vergunning.

Verval en verlenging

Artikel 101 van het BWRO :

§1. Onder voorbehoud van de in §3 bedoelde hypothesen, vervalt de vergunning indien de vergunninghouder, binnen drie jaar na afgifte, niet duidelijk met de verwezenlijking van de vergunning van start is gegaan of wanneer hij in de bij artikel 98, §1, 1°, 2° en 4° bedoelde gevallen niet met de ruwbouw is begonnen of indien hij in voorkomend geval de bij toepassing van artikel 100 opgelegde lasten niet heeft uitgevoerd.

Bij onderbreking van de werken gedurende meer dan een jaar, vervalt de vergunning eveneens. In deze hypothese heeft het verval betrekking op :

- het niet uitgevoerde deel van de vergunning, indien het uitgevoerde deel binnen de vergunning kan worden beschouwd als een autonoom element dat als dusdanig werd beoordeeld en toegelaten door de vergunnende overheid.
- de volledige vergunning, in het andere geval.

Het verval van de vergunning geschiedt van rechtswege.

§2. Op verzoek van de vergunninghouder, kunnen de termijnen bedoeld in §1 worden verlengd voor een periode van een jaar, wanneer de aanvrager aantoont dat hetzij hij zijn vergunning niet heeft kunnen aanwenden, hetzij hij de werken heeft moeten onderbreken door een geval van overmacht of door de noodzaak om een of meerdere overheidsopdrachten af te sluiten.

De aanvraag tot verlenging moet, op straffe van verval, minstens twee maanden vóór het verstrijken van de vervaltermijn gebeuren.

Het college van burgemeester en schepenen spreekt zich over de aanvraag tot verlenging uit wanneer het de vergunning heeft uitgereikt. In de andere gevallen spreekt de gemachtigde ambtenaar zich uit over de aanvraag tot verlenging.

Bij ontstentenis van een beslissing van de bevoegde overheid na het verstrijken van de vervaltermijn, wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd.

De beslissing tot weigering van de verlenging kan geen voorwerp zijn van een beroep bij de Regering.

§3. In afwijking van §1, kan voor de vergunningen die betrekking hebben op gebieden van groene ruimten of die zijn bedoeld in artikel 123/2, §1, 1° tot 3°, waar terugkerende handelingen en werken zijn toegelaten of die kaderen in een beheersprogramma van het geheel van het betrokken goed, de vervaltermijn worden vastgesteld op tien jaar voor de betrokken handelingen en werken. In deze hypothese heeft de onderbreking van de handelingen en werken gedurende meer dan een jaar niet het verval van de vergunning tot gevolg en is §2 niet van toepassing.

§4. In alle gevallen waarin, met toepassing van onderhavig Wetboek, de stedenbouwkundige vergunning wordt opgeschort, wordt ook de vervaltermijn ervan opgeschort, en dit voor de volledige opschortingsduur van de vergunning.

§5. Indien handelingen of werken voor bodemsanering moeten worden uitgevoerd vóór de uitvoering van een stedenbouwkundige vergunning, worden de vergunning en haar vervaltermijn opgeschort tot het Brussels Instituut voor Milieubeheer heeft vastgesteld dat deze voorafgaande handelingen of werken naar behoren werden uitgevoerd.

§6. Wanneer een beroep tot nietigverklaring van een stedenbouwkundige vergunning wordt ingediend bij de afdeling administratieve geschillen van de Raad van State, wordt de vervaltermijn van de vergunning van rechtswege opgeschort, van de indiening van het verzoek tot de kennisgeving van de uiteindelijke beslissing. Indien de houder van de betwiste vergunning niet de hoedanigheid van partij bij het proces heeft, stelt de overheid die de vergunning heeft uitgereikt de houder ervan in kennis van het einde van de opschortingsperiode van de vervaltermijn.

De vervaltermijn van de stedenbouwkundige vergunning wordt eveneens van rechtswege opgeschort wanneer een aanvraag tot onderbreking van de vergunde handelingen en werken hangende is voor een rechtscollège van de rechterlijke orde, van de indiening van de inleidende akte tot de kennisgeving van de beslissing.

§7. In het geval van een gemengd project, in de zin van artikel 176/1, worden de stedenbouwkundige vergunning en de vervaltermijn ervan opgeschort zolang er geen definitieve milieuvergunning werd verkregen.

De definitieve weigering van de milieuvergunning houdt van rechtswege de nietigheid van de stedenbouwkundige vergunning in.

Voor de toepassing van dit Wetboek is een beslissing definitief wanneer alle openstaande administratieve beroepen tegen deze beslissing door dit Wetboek of door de ordonnantie betreffende de milieuvergunning uitgeput zijn of de termijnen om deze in te stellen verstrekken zijn.

Wanneer een beroep tot nietigverklaring van de milieuvergunning wordt ingediend bij de afdeling administratieve geschillen van de Raad van State, wordt de vervaltermijn van de vergunning van rechtswege opgeschort, van de indiening van het verzoek tot de kennisgeving van de uiteindelijke beslissing. Indien de houder van de betwiste vergunning niet de hoedanigheid van partij bij het proces heeft, stelt de overheid die de vergunning heeft uitgereikt de houder ervan in kennis van het einde van de opschortingsperiode van de vervaltermijn.

De vervaltermijn van de stedenbouwkundige vergunning wordt eveneens van rechtswege opgeschort wanneer een aanvraag tot verbod van uitvoering van de milieuvergunning hangende is voor een rechtscollège van de rechterlijke orde, van de indiening van de inleidende akte tot de kennisgeving van de beslissing.

§8. Deze bepaling is niet van toepassing op de stedenbouwkundige vergunningen indien en in de mate dat zij handelingen en werken vergunnen die zijn bedoeld om een einde te maken aan een inbreuk bedoeld in artikel 300.

Artikel 101/1 van het BWRO :

In afwijking van artikel 101, wanneer de uitvoering van handelingen en werken en, in voorkomend geval, van stedenbouwkundige lasten is voorzien in fasen, overeenkomstig artikel 192, bepaalt de vergunning, voor elke fase buiten de eerste, het tijdstip waarop de in artikel 101, §1 bedoelde vervaltermijn ingaat. De tijdsperiode tussen het beginpunt van de beide opeenvolgende fasen mag niet meer bedragen dan drie jaar.

De vervaltermijn voor elke fase kan het voorwerp uitmaken van een verlenging volgens de modaliteiten vermeld in artikel 101, §2.

Artikel 3 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 3 juli 1992 betreffende het verval en de verlenging van de stedenbouwkundige vergunningen:

Het verzoek om verlenging wordt bij een ter post aangetekende brief gericht aan het college van burgemeester en schepenen dat de vergunning heeft afgegeven of aan de gemachtigde ambtenaar wanneer de vergunning door een andere overheid dan het college van burgemeester en schepenen is afgegeven.

Beroep bij de Regering

Artikel 188/1 van het BWRO :

De aanvrager kan bij de Regering beroep aantekenen tegen:

- *de beslissing van het college van burgemeester en schepenen of van de gemachtigde ambtenaar, binnen dertig dagen na ontvangst van de beslissing;*
- *het stilzwijgend besluit tot weigering van zijn aanvraag, binnen dertig dagen na het verstrijken van aan de gemachtigde ambtenaar om dit besluit te nemen.*

Wanneer de gemeente noch aanvrager is van de vergunning, noch de aanvankelijk bevoegde overheid om deze uit te reiken, kan het college van burgemeester en schepenen bij de Regering beroep aantekenen tegen de beslissing van de gemachtigde ambtenaar, en dit

binnen dertig dagen na de ontvangst van die beslissing. Dit beroep en de termijn waarbinnen het moet worden ingediend, is opschortend. Op straffe van ontvankelijkheid wordt het tegelijkertijd aan de aanvrager gericht bij ter post aangetekende brief.

Dit beroep wordt gericht aan de Regering, die er bij ontvangst onmiddellijk een afschrift van doorstuurt naar het Stedenbouwkundig College en naar de overheid waarvan de uitdrukkelijke of impliciete beslissing wordt betwist.

Het Stedenbouwkundig College gaat over tot een hoorzitting wanneer die wordt gevraagd. Deze aanvraag wordt geformuleerd in het beroep of, indien het gaat om de overheid waarvan de uitdrukkelijke of impliciete beslissing betwist wordt, binnen vijf dagen na kennisgeving van het beroep door de Regering. Wanneer een partij vraagt gehoord te worden, worden ook de andere partijen uitgenodigd om te verschijnen. Het bestuur belast met stedenbouw en de Regering of de persoon die zij afvaardigt, mogen de hoorzitting voor het Stedenbouwkundig College bijwonen.

De Regering beslist over de voorschriften voor het indienen van het beroep en over de organisatie van de hoorzitting.

Artikel 188/2 van het BWRO :

Onverminderd het tweede lid laat het Stedenbouwkundig College zijn advies aan de partijen en aan de Regering weten binnen vijfenzeventig dagen na de verzendingsdatum van het beroep.

De in het eerste lid bedoelde termijn wordt als volgt verlengd wanneer het Stedenbouwkundig College vaststelt dat de aanvraag moet worden onderworpen aan de volgende onderzoeksafdelingen:

1° dertig dagen wanneer de aanvraag is onderworpen aan het advies van besturen of instellingen;

2° vijfenveertig dagen wanneer de aanvraag is onderworpen aan een openbaar onderzoek;

3° vijfenveertig dagen wanneer het openbaar onderzoek gedeeltelijk tijdens de zomervakantie wordt georganiseerd;

4° vijfenveertig dagen wanneer de aanvraag is onderworpen aan het advies van de overleg-commissie;

In deze hypothesen brengt het Stedenbouwkundig College de partijen en de Regering op de hoogte van de gevraagde maatregelen en van de duur van de verlenging van de termijnen.

Bij ontstentenis van advies uitgebracht binnen de toebedeelde termijn, wordt de procedure voortgezet zonder dat rekening moet worden gehouden met een advies dat is uitgebracht na deze termijn.

Artikel 188/3 van het BWRO :

De Regering brengt haar beslissing aan de partijen ter kennis binnen zestig dagen:

- na de kennisgeving van het advies van het Stedenbouwkundig College;

- of, indien het advies niet wordt uitgebracht binnen de toebedeelde termijn, na het verstrijken van deze termijn.

Bij ontstentenis van kennisgeving van de beslissing binnen de in het eerste lid gestelde termijn, kan elk van de partijen per aangetekende brief een herinnering sturen aan de Regering. Wanneer deze herinnering wordt verzonden door het college van burgemeester en schepenen en stuurt dit er tegelijkertijd een afschrift van aan de aanvrager per aangetekende brief.

Bij ontstentenis zal de herinneringsbrief geen effect sorteren. Indien na het verstrijken van een nieuwe termijn van dertig dagen vanaf de verzending van de herinnering de Regering haar beslissing niet heeft verzonden aan de partijen, geldt het advies van het stedenbouwkundig college als beslissing. Bij ontstentenis van advies van het stedenbouwkundig college, wordt de omstrede beslissing bevestigd.

Artikel 188/4 van het BWRO :

§ 1. Voorafgaand aan de beslissing van de Regering, kan de aanvrager zijn vergunningsaanvraag wijzigen.

Wanneer de vergunningsaanvraag echter onderworpen is aan de speciale regelen van openbaarmaking in toepassing van artikel 188/2, mag de aanvraag niet worden gewijzigd tussen de datum van instelling van het beroep en het einde van de speciale maatregelen van openbaarmaking of de vervalddag van hun realisatietermijn bedoeld in artikel 188/8 of 188/9.

§ 2. De aanvrager verwiijgt de Regering per aangetekende brief van zijn voornemen om zijn vergunningsaanvraag te wijzigen. De in artikel 188/3 bedoelde termijn wordt geschorst vanaf de datum van verzending van de aangetekende brief.

§ 3. Binnen een termijn van zes maanden na de kennisgeving aan de Regering, worden de wijzigingen aangebracht door de aanvrager.

Na deze termijn vervalt de vergunningsaanvraag.

§ 4. Binnen dertig dagen na ontvangst van de gevraagde wijziging, controleert de Regering of het dossier volledig is en of de gewijzigde aanvraag met het oog op de in §5 bedoelde voorwaarden opnieuw moet worden onderworpen aan onderzoeksafdelingen. Vervolgens stuurt ze de aanvrager, per aangetekende brief, een ontvangstbewijs indien het dossier volledig is. In het andere geval brengt ze hem onder dezelfde voorwaarden ter kennis dat zijn dossier niet volledig is, met vermelding van de ontbrekende documenten of inlichtingen; de Regering verstuurt het ontvangstbewijs binnen dertig dagen na ontvangst van deze documenten of inlichtingen.

Indien binnen zes maanden na de kennisgeving van de onvolledigheid van het dossier de aanvrager geen ontbrekende documenten of inlichtingen meedeelt, vervalt de vergunningsaanvraag. Indien de aanvrager een deel van deze documenten meedeelt, zijn de bepalingen van deze paragraaf opnieuw van toepassing.

Bij ontstentenis van afgifte van het ontvangstbewijs of van kennisgeving van de onvolledigheid van het dossier binnen de in het eerste lid bedoelde termijnen, wordt de in §2 bedoelde opschorting opgeheven en begint de termijn waarbinnen de Regering haar beslissing ter kennis moet brengen overeenkomstig artikel 188/3 opnieuw te lopen op de dag volgend op de vervalddag van de in dit lid bedoelde vervaltermijn.

§ 5. Wanneer de door de aanvrager aangebrachte wijzigingen geen invloed hebben op het voorwerp van het project, bijkomstig zijn en bedoeld zijn als antwoord op de bezwaren die het oorspronkelijke project oproep of om de afwijkingen bedoeld in artikel 126, §11 en die het oorspronkelijke project zou impliceren, uit de aanvraag te schrappen, spreekt de Regering zich over de gewijzigde aanvraag uit zonder dat die opnieuw moet worden onderworpen aan reeds gestelde onderzoeksafdelingen.

De in §2 bedoelde schorsing wordt opgeheven op de datum van verzending van het ontvangstbewijs van het volledige dossier, bedoeld in §4, en de termijn waarbinnen de Regering haar beslissing moet medelen overeenkomstig artikel 188/3, begint opnieuw te lopen.

Artikel 188/5 van het BWRO :

De regering kan de vergunning verlenen, de vergunning afhankelijk stellen van voorwaarden om een goede plaatselijke aanleg te waarborgen of de vergunning weigeren.

Ze kan ook de in artikel 126, §11 bedoelde afwijkingen toestaan.

Bovendien kan de Regering de vergunning toekennen in afwijking van de verordenende voorschriften van de in Titel II bedoelde plannen, zodra beslist werd dat de beslissing om deze plannen te wijzigen werd genomen met het oog op de verwezenlijking van handelingen en werken van openbaar nut die het voorwerp zijn van de vergunningsaanvraag, voor zover de bevoegde overheid, in de beslissing tot wijziging van het

plan, aangetoond heeft dat de wijziging enkel betrekking heeft op de bestemming van kleine gebieden op plaatselijk vlak en niet van dien aard is dat ze een noemenswaardige weerslag op het milieu kan hebben, rekening houdend met de in bijlage D van dit Wetboek opgesomde criteria. In dat geval is de aanvraag om vergunning onderworpen aan de in de artikel 188/7 bedoelde speciale regelen van openbaarmaking.

De voorgaande leden zijn van toepassing op het advies van het Stedenbouwkundig College wanneer dat geldt als beslissing overeenkomstig artikel 188/3.

Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 juli 2019 betreffende de indiening van de beroepen bij de regering tegen de beslissingen inzake verkavelingsvergunningen, stedenbouwkundige vergunningen en attesten en houdende organisatie van de in het kader van deze beroepen voorziene hoorzittingen

Artikel 1. Voor de toepassing van dit hoofdstuk wordt verstaan onder:

1° BWRO: het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening;

2° Regering: de Brusselse Hoofdstedelijke Regering;

3° Beroep: het beroep tot herziening, ingediend bij de Brusselse Hoofdstedelijke Regering met toepassing van artikel 188/1 van het BWRO.

Art. 2. Onder voorbehoud van wat bepaald is door artikel 188/1, tweede lid van het BWRO voor de beroepen ingediend door het college van burgemeester en schepenen, kan een beroep bij de Regering elektronisch of bij een ter post aangetekend schrijven ingediend worden.

Art. 3. Bij ontvangst van het beroep betekent de Regering langs elektronische weg een afschrift van het beroep, in voorkomend geval samen met een afschrift van de daarbij gevoegde documenten, aan het Stedenbouwkundig College en aan de overheid waarvan de beslissing betwist wordt.

Bij ontvangst van de in het eerste lid bedoelde betekening bezorgt de overheid waarvan de beslissing betwist wordt, twee eensluidende afschriften van het administratief dossier aan het Stedenbouwkundig College.

Art. 4. De overheid waarvan de beslissing betwist wordt, mag vragen om gehoord te worden, langs elektronische weg of per brief, binnen de termijn die bepaald is in artikel 188/1, vierde lid van het BWRO. Die aanvraag wordt gericht aan de Regering, die haar bij ontvangst doorstuurt naar het Stedenbouwkundig College.

Art. 5. Wanneer een partij gevraagd heeft om te worden gehoord, roept het Stedenbouwkundig College alle partijen uiterlijk acht dagen vóór de datum van de hoorzitting op.

De oproeping wordt elektronisch gericht aan de overheid waarvan de beslissing betwist wordt en kan langs diezelfde weg gericht worden aan de aanvrager van de vergunning of het attest in één van de volgende gevallen:

1° Indien hij zijn beroep elektronisch heeft ingediend;

2° mits hij er vooraf uitdrukkelijk mee ingestemd heeft elektronische communicatie te ontvangen die in zijn hoofde rechtsgevolgen tot stand brengt.

De afwezigheid van een behoorlijk opgeroepen partij doet geen afbreuk aan de geldigheid van het advies van het Stedenbouwkundig College.

Art. 6. Het Stedenbouwkundig College stelt een verslag van de hoorzitting van de partijen op om het te bezorgen aan de Regering.

Art. 7. Wanneer een aanvraag om te worden gehoord ingediend werd overeenkomstig de eisen van artikel 188/1 van het BWRO en van dit besluit, maar het Stedenbouwkundig College geen hoorzitting heeft gehouden binnen de termijn bedoeld in artikel 188/2 van het BWRO, nodigt de Regering de partijen voor hun hoorzitting uit en houdt zij zich daarbij aan de bepalingen van artikel 5.

AVIS D’AFFICHAGE - MEDEDELING VAN AANPLAKKING

Région de Bruxelles-Capitale
Commune de ...

Brussels Hoofdstedelijk Gewest
Gemeente ...

AVIS

Application de l'article 194/2 du Code bruxellois de
l'Aménagement du Territoire (CoBAT)

PERMIS D'URBANISME⁽¹⁾
PERMIS DE LOTIR N° ...⁽¹⁾

délivré le ...
à ...
par ...
prorogé le ...⁽¹⁾
prorogation reconduite le ...⁽¹⁾

OBJET DU PERMIS : ...

DUREE PREVUE DU CHANTIER : ...

ENTREPRENEUR/RESPONSABLE DU
CHANTIER :
Nom : ...
Adresse : ...
N° de téléphone : ...

HORAIRES DU CHANTIER : ...

MEDEDELING

Toepassing van artikel 194/2 van de het Brussels
Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO)

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING⁽¹⁾
VERKAVELINGSVERGUNNING NR ...⁽¹⁾

afgegeven op ...
aan ...
door ...
verlengd op ...⁽¹⁾
verlenging vernieuwd op ...⁽¹⁾

VOORWERP VAN DE VERGUNNING : ...

GEPLANDE DUUR VAN DE WERKEN : ...

AANNEMER/VERANTWOORDELIJKE VAN DE
WERF :
Naam : ...
Adres : ...
Telefoonnummer : ...

UURROOSTER VAN DE BOUWPLAATS : ...

(1) Biffer la mention inutile.

NB : pour connaître les modalités d'application des
obligations d'affichage du permis et d'avertissement du
début des travaux, voir la page suivante du portail régional
de l'urbanisme :
[http://urbanisme.irisnet.be/lepermisurbanisme/apres-le-
permis/avertissement-du-debut-des-travaux](http://urbanisme.irisnet.be/lepermisurbanisme/apres-le-permis/avertissement-du-debut-des-travaux).

(1) Doorhalen wat niet van toepassing is

NB: om de toepassingsmodaliteiten van de verplichtingen
van aanplakking van de vergunning en van bekendmaking
van de start van de werken te kennen, zie de volgende
pagina van de gewestelijke website van stedenbouw :
[http://stedenbouw.irisnet.be/vergunning/apres-le-
permis/aanplakking-van-de-vergunning-en-bekendmaking-
van-de-start-van-de-werken?set_language=nl](http://stedenbouw.irisnet.be/vergunning/apres-le-permis/aanplakking-van-de-vergunning-en-bekendmaking-van-de-start-van-de-werken?set_language=nl)

Vervolg van de EPB-procedure¹

Aanbeveling(en) betreffende het EPB-voorstel indien van toepassing

Vervolg van de EPB-procedure:

Het BWLKE (Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheer) is een reglementering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Dit BWLKE is van toepassing op projecten waarvoor de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning na 1/01/2015 werd ingediend.

We herinneren eraan dat u in het kader van de EPB-reglementering wordt geacht administratieve handelingen te stellen tijdens de voortgang van het project om de naleving van de EPB-eisen te garanderen. In het kader het BWLKE geldt voortaan éénzelfde basisprocedure voor alle soorten van werkzaamheden (geen “vereenvoudigde” procedure meer):

- Uiterlijk 8 dagen voor het begin van de werkzaamheden moet u
 - o het formulier « **EPB-kennisgeving van het begin van de werkzaamheden** » volledig ingevuld en ondertekend conform het art. 2.2.8 §1 van het BWLKE
 - o en voor de EGE, het EPB-verslag, opgemaakt door de EPB-software opsturen.
- Uiterlijk 2 maanden na de voorlopige oplevering (of uiterlijk 2 maanden na het einde van de werkzaamheden), moet u het formulier « **EPB-aangifte** » volledig ingevuld en ondertekend conform het art. 2.2.11 §1 van het BWLKE opsturen (evenals het EPB-verslag, het berekeningsbestand in elektronische vorm en foto's met betrekking tot het EPB-werk)

Verzendadres voor de formulieren in geval van “nieuwe”, “met nieuw gelijkgestelde”, “zwaar gerenoveerde” EPB-eenheden of “hybride” projecten met verschillende types van werken waaronder een EGE (eenvoudig gerenoveerde eenheid)

Leefmilieu Brussel
Afdeling Energie - departement EPB-werkzaamheden
Thurn & Taxis-site
Havenlaan 86C/3000 B-1000 Brussel

Of via mail :
epbdossierpeb@leefmilieu.brussels

Adres voor de formulieren in geval van “eenvoudig gerenoveerde” EPB-eenheden

Urban.brussels
Kunstberg 10-13
1000 Brussel

Of via mail :
peb-epb@urban.brussels

Verkoop of verhuur van het pand vóór de werken:

Wij herinneren u eraan dat, **indien u het pand verkoopt of verhuurd voor de aanvang der werken of gedurende de uitvoering hiervan**, de nieuwe eigenaar of de huurder de hoedanigheid aanneemt van EPB-aangever en de EPB-aangifte indient wanneer aan de 3 volgende voorwaarden wordt voldaan:

- De verkoop- of huurovereenkomst bepaalt dat de koper of de huurder de aangever is;;

¹ Alleen van toepassing op stedenbouwkundige vergunningen die onder de EPB vallen

- Een tussentijds rapport werd opgesteld door de EPB-adviseur of de architect, die door de verkoper (promotor,...) of verhuurder werd aangesteld en dat ondertekend werd door de verkoper of de verhuurder en de koper of de huurder, dat bij de verkoopakte of de huurovereenkomst werd gevoegd. Dit rapport bevat alle maatregelen die werden uitgevoerd en moeten worden uitgevoerd om aan de EPB-eisen te voldoen, alsook de berekening in verband met de naleving van de EPB-eisen. Verder zal dit rapport eveneens de persoon vermelden, die belast is met de uitvoering van de diverse maatregelen;
- Aan het einde van de door de verkoper of verhuurder uitgevoerde werken, deze laatste de koper of de huurder de nodige informatie ter beschikking stelt betreffende de werken die door hem, of voor zijn rekening, werden uitgevoerd met het oog op de opstelling van de definitieve EPB-aangifte.

Als er een verkoopovereenkomst gesloten wordt vóór het einde van de werken, is het de nieuwe koper die verantwoordelijk wordt voor de EPB-aangifte, voor zover de 3 voornoemde voorwaarden vervuld zijn. **Zodra dat niet het geval is voor één van de 3 voorwaarden, is het de aangever, die in de EPB-kennisgeving van het begin van de werkzaamheden beoogd wordt (de initiële bouwheer), die verantwoordelijk blijft voor de EPB-aangifte.**

We herinneren er ook aan dat u als bouwheer (aangever), conform het BWLKE, volledig verantwoordelijk bent voor het naleven van de EPB-procedures en –eisen.

Bij niet-naleving voorziet het BWLKE in administratieve geldboetes (artikelen 2.6.1 tot 2.6.4) en strafrechtelijke sancties (artikel 2.6.5).

Kennisgeving van wijziging van belanghebbenden

Overeenkomstig artikel 2.2.9 § 2 van de Ordonnantie van 2 mei 2013 houdende het Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheersing, bent u verplicht ons op de hoogte te brengen van elke wijziging van belanghebbende (aangever, architect en/of adviseur) door het daartoe bestemde formulier in te vullen. U vindt het door dit pad te volgen: www.environnement.brussels > Snelle toegang: Energieprestatie van gebouwen (EPB) > EPB-werken > Formulieren EPB-werken. De naam van het formulier is "Wijziging van de aangever / EPB-adviseur / architect".

Ondersteunende diensten voor de reglementering EPB-werkzaamheden:

Voor alle vragen over de EPB-procedures, de EPB-eisen, enz. kunt u terecht bij de verschillende ondersteunende diensten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

De medewerkers van deze diensten hebben regelmatig contact met het LB.

Contact	e-mail	Telefoon	Doelpubliek
Dienst Facilitator Duurzame Gebouwen	facilitateur@leefmilieu.brussels	0800/ 85 775	Architecten EPB-adviseurs Professionelen
Urban.brussels	peb-epb@urban.brussels	/	Particulieren Professionelen
Cel Energie- Leefmilieu CBB	info@confederatiebouw.be	02/ 545 58 32	Bouwaannemers
hub.brussels	http://hub.brussels	02/ 422 00 20	Ondernemingen

Website:

Voor meer informatie over de reglementering EPB-werkzaamheden (Eisen en procedures, EPB-software, FAQ, wetgeving, ...):

www.leefmilieu.brussels > Snelle toegang : de energieprestatie van gebouwen (EPB) > EPB-werken.

AVIS DE COMMUNICATION DE DECISION PRISE EN MATIÈRE D'URBANISME

Application de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 25 avril 2019 réglant la forme ainsi que les procédés d'information et de mise à disposition des décisions prises en matière de permis d'urbanisme, de permis de lotir et de certificat d'urbanisme par le collège des bourgmestre et échevins, le fonctionnaire délégué et le Gouvernement

Un permis / certificat d'urbanisme / de lotir (1) relatif à
(2) a été octroyé / refusé (3) par
(4) le (5).

La décision peut être consultée :

- auprès de l'administration communale du (date) au (date) entre (heure)
 et (heure) à
 (adresse) (6)
-(7)

Un recours en annulation peut être introduit devant le Conseil d'Etat à l'encontre de la décision, pour violation des formes soit substantielles, soit prescrites à peine de nullité, excès ou détournement de pouvoir, par toute partie justifiant d'un intérêt ou d'une lésion. Le Conseil d'Etat, section du contentieux administratif, peut être saisi par requête écrite, signée par l'intéressé ou par un avocat, dans les 60 jours de la prise de connaissance de la décision. Cette requête doit être adressée impérativement par pli recommandé en un original et 4 copies conformes à l'adresse du Conseil d'Etat, rue de la Science, 33 à 1040 Bruxelles. Le recours en annulation peut être accompagné d'une demande de suspension de l'exécution de la décision s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation. Dans ce cas, il faut joindre au recommandé 6 copies conformes de la requête.

Des précisions sur les modalités de recours figurent notamment aux articles 14, 14bis et 17 à 32 des lois sur le Conseil d'Etat coordonnées par l'Arrêté royal du 12 janvier 1973 ainsi que dans le Règlement de procédure et sur le site du Conseil d'Etat <http://www.raadvst-consetat.be/>.

Le présent avis est affiché du au

par (Nom, prénom) :

Signature :

BERICHT VAN MEDEDELING VAN DE BESLISSING INZAKE STEDENBOUW

Toepassing van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 tot bepaling van de vorm en van de procedures voor de bekendmaking en de terbeschikkingstelling van de beslissingen, genomen door het college van burgemeester en schepenen, de gemachtigde ambtenaar en de Regering inzake stedenbouwkundige vergunningen, verkavelingsvergunningen en stedenbouwkundige attesten

Een stedenbouwkundige vergunning / stedenbouwkundig attest / verkavelingsvergunning / verkavelingsattest
(1) met betrekking tot
.....(2) toegekend / geweigerd werd
(3) door (4) op (5).

De beslissing kan geraadpleegd worden :

- bij het gemeentebestuur op (datum) tussen (uur) en (uur) (6)
-(7)

Tegen deze beslissing kan door iedere partij die kan aantonen een belang of een nadeel te hebben, voor de Raad van State een beroep tot nietigverklaring ingesteld worden wegens overtreding van hetzij substantiële, hetzij op straffe van nietigheid voorgeschreven vormen, overschrijding of afwending van macht. Dit kan via een schriftelijk verzoek, ondertekend door de belanghebbende of door een advocaat, aanhangig gemaakt worden bij de Raad van State, afdeling Bestuursrechtspraak, binnen de 60 dagen na de kennisneming van de beslissing. Dit verzoek dient in 5 exemplaren (een origineel en 4 eensluidende kopieën) via aangetekend schrijven bezorgd te worden aan de Raad van State, Wetenschapsstraat 33 in 1040 Brussel. Bij het beroep tot nietigverklaring kan een aanvraag tot schorsing van de uitvoering van de beslissing gevoegd worden in het geval van een urgentie die onverenigbaar is met de behandeling van de zaak tot nietigverklaring. In dat geval dienen bij het aangetekend schrijven 6 eensluidende kopieën van het verzoekschrift gevoegd te worden.

Precieze gegevens over de modaliteiten van het beroep vindt u onder meer in de artikelen 14, 14 bis en 17 tot 32 van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd bij koninklijk besluit van 12 januari 1973, in het reglement voor de procesvoering en op de website van de Raad van State <http://www.raadvst-consetat.be>.

Onderhavig bericht wordt uitgehangen van tot.....

door (naam + voornaam):

Handtekening: