

Ons kenmerk: PU 53333 - MB/AB

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

Gelet op de ingediende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning:

- Ligging van de aanvraag: **Biestebroekstraat, 6 - 8A**
- Voorwerp van de aanvraag: **Slopen van de bestaande bebouwing en bouwen van twee gebouwen met in totaal 22 wooneenheden, een kantoorruimte met atelier, en een ondergrondse parkeergarage voor 11 autostaanplaatsen (gewijzigd project).**

BESLUIT:

Art. 1. De vergunning die strekt tot het **slopen van de bestaande bebouwing en bouwen van twee gebouwen met in totaal 22 wooneenheden, een kantoorruimte met atelier, en een ondergrondse parkeergarage voor 11 autostaanplaatsen (gewijzigd project)** wordt afgegeven onder de voorwaarden van artikel 2.

Art. 2. De houder van de vergunning moet:

1° de plannen van de nieuwe toestand met **Referentie: dossier 2305BIAN_BA_Index_C en opgemaakt op 03/11/2025** naleven onverminderd de hierna geformuleerde voorwaarden;

2° volgende voorwaarden in acht nemen:

- Iedere aansluiting op de openbare riolering moet uitgevoerd worden volgens de algemene voorwaarden van de saneringsdiensten van Vivaqua CVBA – Keizerinlaan, 17-19 – 1000 Brussel tel. : 02/518.81.11 – info@vivaqua.be;**
- De dienst milieuvergunningen contacteren voor de werf en de milieuvergunning klasse 2 voor de ondergrondse parking;**
- Het VBO indienen voor het perceel 236 C4 vóór de aanvang van de bouwwerf;**

3° volgende **stedenbouwkundige lasten vereffen: 111.559,50 €** voor het begin de werken en binnen de geldigheidstermijn van voorliggende stedenbouwkundige vergunning; de stedenbouwkundige lasten van voorliggende aanvraag zullen aangewend worden voor **“de aanleg van de omgeving van de Marius Renard-school”**;

4° de voorwaarden naleven, vastgelegd in het advies van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH) d.d. **02/09/2025** dat in het dossier van de vergunningsaanvraag gevoegd werd;

5° volgende bijzondere aanduidingen in aanmerking nemen voor de uitvoering van de vergunning;

7° voldoen aan de belastingheffing, overeenkomstig het belastingreglement betreffende de belastingheffing op bouwwerken en verbouwingen, zijnde **28.155,83€** te betalen.

~~**Art. 3.** De vergunde werken of handelingen mogen niet langer behouden blijven dan ———, te rekenen vanaf de bekendmaking van deze vergunning.~~

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;
- het college van burgemeester en schepenen en de gemachtigde ambtenaar 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. Indien de gemachtigde ambtenaar aan de aanvrager geen gemotiveerde beslissing tot schorsing van deze vergunning betekend heeft, is deze uitvoerbaar 20 dagen na de ontvangst ervan (*toepassing art. 157, BWRO*).

Art. 6. 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. 7. 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.

WETGEVENDE EN REGLEMENTAIRE BASIS:

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

Gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 16 mei 2024 betreffende de aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen wijzigingen van gebruik;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008 tot bepaling van de handelingen en werken die vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning, van het advies van de gemachtigde ambtenaar, van de gemeente, van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, van de overlegcommissie evenals van de speciale regelen van openbaarmaking of van de medewerking van een architect;

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 besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 2013 betreffende de stedenbouwkundige lasten die opgelegd worden bij de uitreiking van stedenbouwkundige vergunningen;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 29 januari 2004 betreffende de stedenbouwkundige vergunning van beperkte duur;

Gelet op het gewestelijk bestemmingsplan (GBP);

Gelet op het bijzonder bestemmingsplan (BBP), aangenomen op **07/12/2017** en "**Biestebroeck**" genaamd;

~~Gelet op het bijzonder bestemmingsplan, aangenomen met toepassing van de besluitwet van 2 december 1946 betreffende den stedenbouw, of met toepassing van artikel 17 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw en dat het een bijzonder bestemmingsplan betreft, genaamd en aangenomen op ...;~~

~~Gelet de niet vervallen verkavelingsvergunning, afgegeven op ...;~~

Gelet op de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV);

Gelet op volgende gemeentelijke stedenbouwkundige verordening(en): GemSV van 17/10/2019;

ONDERZOEK VAN DE AANVRAAG EN MOTIVERING VAN DE BESLISSING:

De beslissing wordt om volgende redenen genomen:

Overwegende dat de aanvraag ingediend werd op **30/05/2024**;

Overwegende dat het ontvangstbewijs van volledig dossier van deze aanvraag dateert van **03/07/2025**;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van:

het hoger bedoelde bijzonder bestemmingsplan, met betrekking tot:

- Artikel 9 – gabariet dakverdiepingen gebouw B;
 - Artikel 19 – onvoldoende parkeerplaatsen per woning;
- de hoger bedoelde stedenbouwkundige verordeningen, met betrekking tot:
- Artikel 5 van Titel I van de GSV – hoogte van de voorgevel;
 - Artikel 6 van Titel I van de GSV – dak – hoogte;
 - Artikel 10 van Titel I van de GSV – uitsprongen aan de gevel;
 - Artikel 39 van de GemSV – regenpijpen;

Gelet op het advies van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH) van **02/09/2025** met als referentie **CP.1980.1447/5**, dat in het dossier van de vergunningsaanvraag zit;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan het advies van volgende besturen of instanties: ...;

Overwegende dat de aanvraag aan de speciale regelen van openbaarmaking onderworpen werd; dat het dat het openbaar onderzoek liep van **26/09/2025** tot **10/10/2025** en dat **1** bezwaarschrift(en) en/of een aanvraag/aanvragen om gehoord te worden ingediend werd(en);

Gelet op het advies van de overlegcommissie van **16/10/2025**;

Overwegende dat het advies van de overlegcommissie gold als eensluidend advies en/of advies over de afwijkingen van de gemachtigde ambtenaar, dat het luidt als volgt: “

Gezien het goed gelegen is in een gemengd gebied volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan, besluit bij regeringsbesluit van 03/05/2001 en gewijzigd volgens regeringsbesluit van 02/05/2013;

Gezien het goed gelegen is in het Bijzonder Bestemmingsplan “Biestebroeck”, R.B. Van 07/12/2017;

Gezien het goed werd opgenomen in bodemcategorie 2 en 0+3 in de bodeminventaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest; Dat er een VBO vereist is voor het perceel 236 C4;

Gezien het goed gelegen is in de toegankelijkheidszone B van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

Gezien het goed gelegen is in de hoge multi-blootstellinggeluidsniveau van 60 tot 65dB volgens de geluidskaart van Leefmilieu Brussel;

Gezien dat voor het goed een geringe tot grote overstromingsgevoeligheid bestaat volgens de overstromingskaart van Leefmilieu Brussel;

Overwegende dat de aanvraag het slopen van de bestaande bebouwing en het bouwen van twee gebouwen met in totaal 22 wooneenheden, een casco kantoorruimte, en een ondergrondse parkeergarage voor 11 autostaanplaatsen (gewijzigd project) beoogt;

Gezien de aanvraag werd ingediend op 30/05/2024, dat het dossier volledig werd verklaard op 09/09/2024 voor de oorspronkelijke aanvraag;

Gezien dat de oorspronkelijke aanvraag een ongunstig advies kreeg in de overlegcommissie van 19/12/2024;

Gezien er een gewijzigd project werd ingediend op 17/06/2025, dat dit volledig werd verklaard op 04/07/2025;

Gezien dat het perceel 2 ateliers met 5 parkeerplaatsen bevat, gelegen in de Biestebroekstraat 2a en gekadastriseerd onder Afdeling 6 , Sectie C, perceelsnrs. 236 C4 & 197 E2 gelegen op een terrein van +/- 1362m²;

Overwegende dat de gewijzigde aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van 26/09/2025 tot en met 10/10/2025 en dat één opmerking werd ingediend;

Dat de opmerking volgende onderwerpen aanhaalt:

- *Grote gabarieten van project die zich niet integreren met bestaande omliggende gebouwen;*
- *Verdwijnen van economische activiteiten op de site van het project voor het bouwen van voornamelijk woningen waar het samenwonen van beide activiteiten door het BBP als doel wordt gesteld;*
- *Afwijkingen van het project aan het BBP;*
- *Onvoldoende parkeerplaatsen;*
- *Grotere waterdoorlaatbaarheid bij uitvoering van het project;*

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking om volgende redenen:

- *Toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten);*
- *Toepassing van het bijzonder voorschrift 3.5.1° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken);*
- *Toepassing van art. 126 §11 van het BWRO – afwijking aan de Gewestelijke Stedenbouwkundige*

Verordening:

- Artikel 5 – hoogte van de voorgevel;
- Artikel 6 – dak – hoogte;
- Toepassing van art. 155 §2 van het BWRO (afwijking aan een BBP);
 - Artikel 9 – gabariet dakverdiepingen gebouw B;
 - Artikel 19 – onvoldoende parkeerplaatsen per woning;
- Toepassing van art. 155 §2.1 2 & 3 van het BWRO (afwijking op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of een bouwverordening);

Gezien de archieven voor het goed:

- Arch.nr.48693 (PU 43167) – Wijziging van de voor- en achtergevel van het gebouw & gebruik van het terrein als parking – Stedenbouwkundige vergunning verleend op 07/02/2000;

Overwegende dat de bestaande toestand overeenstemt met de wettelijke toestand;

Overwegende dat de aanvraag voorstelt om de bestaande gebouwen af te breken en de bouw van 2 bouwvolumes langs de 2 straatkanten : Gebouw A langsheen de Biestebroekstraat met G+3+PD-profiel en Gebouw B langsheen de Biestebroekkaai met G+4+PD-profiel;

Overwegende dat in de nieuwe toestand het goed op de volgende manier wordt opgedeeld:

- -01:
Gebouw A: Ondergrondse parking voor 11 auto's + vuilnislokaal + privékelers + tellerlokalen + HS-cabine + technische lokalen + 2 trap- en lifthallen + toegangstrap tot binnentuin;
- +00:
Gebouw A: 2 inkomzones + 1 app 2SK + 1 app 3SK;
Gebouw B: Kantoorgebouw / diensten (Casco) + inkom + trap-en lifthal + onderhoudslokaal+ vuilnislokaal + tellerlokalen + privébergingen + fietsenstalling voor 42 fietsen en 4 cargofietsen;
- +01:
Gebouw A: 1 studio + 3 app 2SK;
Gebouw B: 2 app 2SK + 1 app 1SK;
- +02:
Gebouw A: 1 studio + 3 app 2SK;
Gebouw B: 2 app 2SK + 1 app 1SK;
- +03:
Gebouw A: 2 app 3SK;
Gebouw B: 1 app 2SK + 1 app 3SK;
- +04:
Gebouw B: 1 studio + 1 app 3SK;

Overwegende dat de gevels van de nieuwbouw bestaan uit: Gevelsteen in rode baksteen of geelbeige baksteen in verschillende verbanden, wit plaatmateriaal, aluminium schrijnwerk, roodbruin gerekt staal, , aluminium schrijnwerk in witte kleur, lichtgrijs prefabbeton, roodbruine en witte aluminium borstwering in verticale stijlen, dorpels in blauwe hardsteen, plinten in grijs prefabbeton, zinken dakrand;

Overwegende dat de aanvraag het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP toepast voor handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten; Dat de nieuwe gebouwen hoger uitkomen dan de bestaande bebouwing; Dat de integratie van het gewijzigd project met de omliggende gebouwen werd verbeterd voor de bovenste bouwlagen;

Overwegende dat de aanvraag het bijzondere voorschrift 3.5.1° van het GBP toepast voor wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken; Dat de bestaande ateliers en kantoren worden afgebroken voor de opbouw van voornamelijk woningen, dat er een beperkte oppervlakte in gebouw B als kantoorruimte zal worden ingericht; Dat gezien haar ligging het nuttig zou zijn een atelierbestemming te bewaren in deze zone nabij het kanaal;

Overwegende dat de aanvraag het artikel 126 §11 van het BWRO toepast voor afwijking aan de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening:

- afwijking op art.5 van titel I van de GSV – hoogte van de voorgevel hoger dan beide burens; Dat deze afwijking aanvaardbaar is volgens het BBP; dat de integratie van de voorgevel in het gewijzigd project verbeterd werd voor gebouw B door de bovenste verdieping naar achteren te plaatsen en door dit volume met andere nuance van geelbeige baksteen te bekleden;
- afwijking op art.6 van titel I van de GSV – hoogte dak hoger dan het profiel van beide burens ter hoogte van gebouw A ; Dat deze afwijking aanvaardbaar is volgens het BBP; dat er echter één verdieping extra op gebouw B wordt toegestaan vermits er werd gevraagd om niet tegen de perceelgrens met de

rechterbuur te bouw zodat het betonnen-en bakstenen gebouw, opgenomen in de inventaris van Irismonument, er voldoende vrijstaand haar industriële karakter kan blijven uitstralen; Dat de integratie verbeterd werd in het gewijzigd project voor gebouw B door de bovenste verdieping naar achteren te plaatsen en door dit volume met andere nuance van geelbeige baksteen te bekleden;

- afwijking op art.10 van titel I van de GSV – uitsprongen aan de gevel (regenpijpen ingewerkt in de gevel); Dat het gewijzigde project voorstel om de regenpijpen op de gevel te plaatsen wat niet toegelaten is voor nieuwe gebouwen inplant op de rooilijn; dat deze afwijking geweigerd wordt, dat de regenwaterpijpen in de geveldikte dienen geïntegreerd te worden;
- afwijking op art.10 van titel VIII van de GSV – aantal parkeerplaatsen per woning; Dat de aanvraag slechts 11 parkeerplaatsen voorziet voor 22 woningen; dat er 42 fietsparkeerplaatsen worden voorzien ter compensatie; Dat gezien de eveneens aanwezige bodemvervuiling de afwijking aanvaard kan worden;

Overwegende dat de aanvraag het artikel 155 §2 van het BWRO toepast voor afwijking aan een BBP, zijnde het BBP “Biestebroek”:

- afwijking op artikel 9 – gabariet dakverdiepingen gebouw B; Dat het dakvolume slechts 1 bewoonbare verdieping mag bevatten, dat gebouw B twee dakverdiepingen voorsteld; dat er één verdieping extra op gebouw B wordt toegestaan vermits er werd gevraagd om niet tegen de perceelgrens met de rechterbuur te bouw zodat het betonnen-en bakstenen gebouw, opgenomen in de inventaris van Irismonument, er voldoende vrijstaand haar industriële karakter kan blijven uitstralen; Dat in het gewijzigde project een bakstenen gevel werd voorzien voor het bovenste deel in een ander geelbeige nuance; dat de integratie verbeterd werd voor gebouw B door de bovenste verdieping naar achteren te plaatsen;
- afwijking op artikel 19 – onvoldoende parkeerplaatsen per woning; Dat er een parkeernorm van 0,7 wordt opgelegd per woning, dat er aldus voor 22 woningen 15 parkeerplaats vereist zijn, maar er slechts 11 worden voorzien; Dat gezien de eveneens aanwezige bodemvervuiling de afwijking aanvaard kan worden;

Overwegende dat het gewijzigd project het art. 155 §2.al 2 & amp;3 van het BWRO toepast voor afwijking op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of een bouwverordening:

- artikel 39 – regenpijpen; Dat het gewijzigde project voorstel om de regenpijpen op de gevel te plaatsen wat niet toegelaten is voor nieuwe gebouwen inplant op de rooilijn; dat deze afwijking geweigerd wordt, dat de regenwaterpijpen in de geveldikte dienen geïntegreerd te worden;

Overwegende dat het aanvraagformulier dient te worden verbeterd voor de totale vloeroppervlakte, dat het vermelde cijfer in kader VI niet overeenstemt met het cijfer in kader VII; Dat deze gelijk dienen te zijn;

Overwegende dat het onbepaalde lokaal in de kelderverdieping in gebouw A en het cascolokaal (kantoor/diensten) in gebouw B niveau +00 bestemd dienen te worden;

Overwegende dat het plaatmateriaal in witte tint voor het bovenste deel van gebouw A benoemd dient te worden in de materialenlegende;

Overwegende dat de verschillende technieken ter hoogte van het dak dienen te worden ingetekend op plan en dat deze geïntegreerd dienen te worden in de volumes voorgesteld in het gewijzigde project;

Overwegende dat op de platte daken zo intensief mogelijk vegetatiedaken moeten worden voorzien (ten minste semi-intensief);

Overwegende dat de regenwaterputten en stormbekkens verplaatst dienen te worden onder de fietsparkeerplaatsen van het gewijzigde project zodat de ondoorlaatbaarheidsgraad verder verlaagd wordt;

Overwegende dat de achtergevel van gebouw B aangepast dient te worden en de suggestieve dichtgemaakte centraal gelegen raamopeningen ter hoogte van verdiepen +03 en +04 verwijderd dienen te worden;

Overwegende dat het gewijzigde project beter rekening houdt met de gemeentelijke aanbevelingen voor de verdeling van kleine tot grote woningen; dat het project 50% kleine woningen, 32% 2Sk appartementen en 18% 3SK appartementen bezit;

Overwegende dat het gewijzigde project zich beter integreert met haar omgeving gezien de keuze voor rode en geelbeige baksteenbekleding in verschillende nuances;

Overwegende dat het nodig is om de dienst milieuvergunningen te contacteren om te bepalen of er een milieuvergunning nodig is voor de werf;

Overwegende dat de aanvraag zich strikt aan het brandweeradvies CP.1980.1447/5

van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp dient te houden van 02/09/2025;

Overwegend dat in toepassing van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26/09/2013 betreffende de stedenbouwkundige lasten opgelegd bij de toekenning van een stedenbouwkundige vergunning, het voorliggende project zal worden aangerekend; dat het de creatie beoogt van 2386,16 m² vloeroppervlakte voor huisvesting; dat de stedenbouwkundige lasten met betrekking tot huisvesting volgens

artikel 6 119.308 € bedragen (2386,16 m² x 50 €); Dat de aanvrager in de verklarende nota vraagt om deze in natura uit te betalen;

Overwegende, gezien al het voorgaande, dat het project overeenstemt met de stedenbouwkundige karakteristieken van het omliggende leefkader en niet in tegenstelling is met de principes van de goede plaatselijke aanleg;

GUNSTIG éénparig advies in aanwezigheid van de vertegenwoordiger van BSE en op voorwaarden van:

- Het brandweeraadvies respecteren;
- Het aanvraagformulier aanpassen voor de totale bovengrondse vloeroppervlakte in de kaders VI en VII zodat deze overeenstemmen;
- Het onbepaalde lokaal in de kelderverdieping in gebouw A bestemmen;
- De regenwaterafvoeren in de voorgevels integreren in de geveldikte;
- Het cascolokaal (kantoor/diensten) in gebouw B niveau +00 bestemmen;
- De verschillende technieken ter hoogte van het dak intekenen op plan en integreren in de volumes;
- Voor de platte daken zo intensief mogelijk vegetatiedaken voorzien (ten minste semi-intensief);
- De regenwaterputten en stormbekkens verplaatsen onder de fietsparkeerplaatsen;
- Het plaatmateriaal in witte tint voor het bovenste deel van gebouw A benoemen;
- De achtergevel van gebouw B aanpassen en suggestieve dichtgemaakte centraal gelegen raamopeningen ter hoogte van verdiepen +03 en +04 verwijderen;
- De dienst milieuvergunningen contacteren om te bepalen of er een werfvergunning vereist is;

De gewijzigde plannen dienen voor advies aan het College van Burgemeester en Schepenen worden onderworpen voorafgaand aan de afgifte van de stedenbouwkundige vergunning (toepassing van het artikel 191 van het brussels wetboek van ruimtelijke ordening).

Overwegende de wijziging van de BWRO goedgekeurd door het besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 26 juli 2013; dat de afwijking van de GSV, Titel I, artikels 5 en 6 en Titel VIII, artikel 10 & artikels 9 en 19 van het BBP aanvaard worden.

De gewijzigde documenten en plannen dienen binnen 6 maanden worden ingediend. Bij het ontbreken van deze elementen, beslist de autoriteit in deze toestand."

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen op 24/10/2025 zijn beslissing heeft bekendgemaakt om voorwaarden op te leggen die wijzigingen inhouden van de plannen die ter ondersteuning van de aanvraag ingediend werden (art. 191 van het BWRO);

dat de wijzigingsplannen bij het college van burgemeester en schepenen ingediend werden op 07/11/2025 en dat de gewijzigde aanvraag niet onderworpen moest worden aan nieuwe onderzoeksdaten;

GUNSTIG ADVIES:

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de overlegcommissie van 16/10/2024;

Overwegende dat de overlegcommissie een éénparig voorwaardelijk gunstig advies heeft uitgebracht waarbij aan de bovenvermelde voorwaarden dient te worden voldaan;

Overwegende dat de aanvrager de gevraagde wijzigingen heeft ingediend op 07/11/2025 en dat deze volledig werden verklaard op 05/12/2025;

Overwegende dat aan de volgende voorwaarden werd voldaan:

- Het aanvraagformulier werd aangepast voor de totale bovengrondse vloeroppervlakte in de kaders VI en VII zodat deze overeenstemmen;
- Het onbepaalde lokaal in de kelderverdieping in gebouw A werd bestemd;
- De regenwaterafvoeren in de voorgevels werd geïntegreerd in de geveldikte;
- Het cascolokaal (kantoor/diensten) in gebouw B niveau +00 werd bestemd;
- De verschillende technieken ter hoogte van het dak werden ingetekend op plan en geïntegreerd in de volumes;
- Voor de platte daken worden zo intensief mogelijk vegetatiedaken voorzien (ten minste semi-intensief);
- De regenwaterputten en stormbekkens werden verplaatst onder de fietsparkeerplaatsen;
- Het plaatmateriaal in witte tint voor het bovenste deel van gebouw A werd benoemd;
- De achtergevel van gebouw B werd aangepast en de suggestieve dichtgemaakte centraal gelegen raamopeningen ter hoogte van verdiepen +03 en +04 werd verwijderd;

Overwegende dat de stedenbouwkundige lasten worden geheven in het kader van de toekenning van deze stedenbouwkundige vergunning; dat de in aanmerking te nemen oppervlakte 2.231,19 m²

woningen bedraagt; dat de waarde van de heffing is vastgesteld op 50 € per m², d.i. een totale waarde van 111.559,50 €; dat de stedenbouwkundige lasten met betrekking tot dit project specifiek zullen worden aangewend voor “de aanleg van de omgeving van de Marius Renard-school”;

Overwegende, gezien al het voorgaande, dat het gewijzigd project overeenstemt met de stedenbouwkundige karakteristieken van het omliggende leefkader en niet in tegenstelling is met de principes van de goede plaatselijke aanleg.

Gedaan tijdens de zitting van 06/01/2026

Voor het college:

Op last :
De gemeentesecretaris,

In opdracht :
De schepen van Stedenbouw en Leefmilieu,

Mario DE SCHEPPER

Françoise CARLIER

Deze vergunning wordt gelijktijdig, via een aangetekend schrijven, betekend aan de aanvrager en aan de gemachtigde ambtenaar. (Referenties gewestelijk dossier: 01/DER/1945702)

De aanvrager kan binnen de dertig dagen na de ontvangst van deze beslissing van het college van burgemeester en schepenen een beroep instellen bij de Regering. Dit beroep wordt gericht aan de Regering, via elektronische wijze of via een aangetekend schrijven bij de post.

WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

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

Beslissing van het college van burgemeester en schepenen

Artikel 126, § 4 van het BWRO :

Nadat ze het advies van de betrokken besturen en instellingen heeft ingewonnen, kan de Regering de lijst vaststellen van de handelingen en werken die, wegens hun geringe omvang, of omdat ze niet relevant zijn voor de in beschouwing genomen handelingen en werken, volledig of gedeeltelijk vrijgesteld worden van het in toepassing van dit artikel vereiste advies van besturen of instellingen.

Artikel 126, § 7 van het BWRO :

Wanneer het advies van de overlegcommissie unaniem gunstig is, en gegeven in aanwezigheid van een afgevaardigde van het bestuur belast met stedenbouw, stemt de overlegcommissie in haar advies in voorkomend geval in met de afwijkingen bedoeld in §11.

Het College van burgemeester en schepenen levert vervolgens de vergunning af op basis van het eensluidend advies van de overlegcommissie. De vergunning neemt de beschikking van het advies van de overlegcommissie over.

Artikel 126, § 8 van het BWRO ::

Wanneer het advies van de overlegcommissie unaniem ongunstig is, en gegeven in aanwezigheid van een afgevaardigde van het bestuur belast met stedenbouw, weigert het College van burgemeester en schepenen de vergunning. De weigeringsbeslissing neemt de beschikking van het advies van de overlegcommissie over.

Artikel 126 § 9 van het BWRO :

Onder voorbehoud van §4, wanneer er voor het grondgebied waar het goed is gelegen geen geldig bijzonder bestemmingsplan of geen niet-vervallen verkavelingsvergunning bestaat, wordt de aanvraag onderworpen aan het advies van de gemachtigde ambtenaar.

De gemeente maakt aan de gemachtigde ambtenaar, per aangetekende brief of per drager, alle documenten over die zijn aangeduid door de Regering en brengt de aanvrager van deze overdracht op de hoogte binnen de volgende termijn :

- wanneer de aanvraag niet is onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking: tegelijk met de verzending van het ontvangstbewijs van het volledige dossier;

- wanneer de aanvraag is onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking: binnen de tien dagen na het advies van de overlegcommissie of binnen de tien dagen na het verstrijken van de termijn waarbinnen de overlegcommissie haar advies moet uitbrengen of, wanneer dit advies niet vereist is, binnen de tien dagen na de afsluiting van het openbaar onderzoek.

De termijn waarbinnen de gemachtigde ambtenaar zijn advies moet overmaken aan het College van burgemeester en schepenen, bedraagt vijftien dagen vanaf de ontvangst van de in het voorgaande lid bedoelde documenten. Bij ontstentenis wordt de procedure voortgezet zonder dat enig advies dat na die termijn werd uitgebracht in aanmerking moet worden genomen. Indien het advies van de gemachtigde ambtenaar wordt betekend binnen deze termijn, kan het College van burgemeester en schepenen de vergunning enkel afleveren met het eensluidende advies van de gemachtigde ambtenaar, daar de vergunning het beschikkende gedeelte moet omvatten van het advies van de gemachtigde ambtenaar.

In afwijking van het voorgaande lid, wanneer de aanvraag is onderworpen aan het advies van de overlegcommissie en als deze een gunstig advies heeft uitgebracht dat echter niet voldoet aan de vereisten van §7, wordt de gemachtigde ambtenaar geacht om gunstig te staan tegenover de aanvraag indien hij, binnen acht dagen na de ontvangst van de in het tweede lid bedoelde documenten, het college van burgemeester en schepenen niet zijn beslissing heeft gestuurd om zijn met redenen omklede advies uit te brengen binnen de in het voorgaande lid gestelde termijn.

Artikel 126 § 10 van het BWRO :

Wanneer de overlegcommissie niet instemt met de afwijkingen, bedoeld in §11, worden ze toegestaan door de gemachtigde ambtenaar.

De gemachtigde ambtenaar spreekt zich uit over de afwijkingen onder dezelfde voorwaarden en binnen dezelfde termijn als deze bedoeld in §9. Indien geen beslissing wordt genomen binnen de gestelde termijn, worden de afwijkingen als geweigerd beschouwd.

Artikel 325, § 1 van het BWRO :

De bijzondere plannen van aanleg, goedgekeurd onder de gelding van de besluitwet van 2 december 1946 betreffende de stedenbouw en van de wet van 29 maart 1962, blijven van kracht. Ze worden "bijzondere bestemmingsplannen" genaamd. Er kan van worden afgeweken onder dezelfde voorwaarden als die welke door onderhavig Wetboek worden opgelegd voor de bijzondere bestemmingsplannen.

Artikel 126, §9, is van toepassing op de procedure voor de afgifte van de vergunningen en attesten binnen de omtrek van de bijzondere plannen van aanleg, goedgekeurd bij toepassing van de besluitwet van 2 december 1946 betreffende de stedenbouw of van artikel 17 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en de stedenbouw.

Uitvoering

Artikel 157 van het BWRO :

Van de met toepassing van artikel 156 afgegeven vergunning mag gebruik worden gemaakt indien de gemachtigde ambtenaar binnen twintig dagen te rekenen vanaf de kennisgeving ervan, geen met redenen omklede beslissing tot schorsing van de vergunning ter kennis van de aanvrager heeft gebracht.

De in het eerste lid bedoelde termijn begint te lopen op de dag waarop de schorsing bedoeld in artikel 101, §7 opgeheven wordt.

De tekst van het eerste lid moet in de vergunning worden opgenomen.

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 verval-termijn, 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 verstreken 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 tijdspanne 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.

Schorsing en vernietiging van de vergunning

Artikel 161 van het BWRO :

§1. De Regering bepaalt welke documenten het college van burgemeester en schepenen voegt bij het afschrift van de beslissing waarbij de vergunning, waarvan zij kennis geeft aan de gemachtigde ambtenaar, afgegeven wordt.

De gemachtigde ambtenaar gaat n of de vergunning met de vigerende reglementering met de vigerende reglementering overeenstemt.

In geval van niet-overeenstemming schorst de gemachtigde ambtenaar de beslissing van het College van burgemeester en schepenen binnen de termijn bepaald in artikel 157, §1, eerste lid, en stelt hij het college van burgemeester en schepenen, de vergunninghouder en het Stedenbouwkundig College in kennis van zijn beslissing tot schorsing. Deze beslissing tot schorsing van de vergunning wordt gemotiveerd.

§2. De gemachtigde ambtenaar kan de vergunning schorsen wanneer hij meent dat de overeenkomstig de vergunning toegestane werken een goede plaatselijke aanleg in gevaar kunnen brengen, zodra de Regering heeft besloten tot de goedkeuring of de wijziging van het gewestelijk bestemmingsplan of van een richtplan van aanleg.

Artikel 162 van het BWRO :

Binnen zestig dagen na de kennisgeving van de schorsing bedoeld in artikel 161 vernietigt de Regering op advies van het Stedenbouwkundig College indien nodig de vergunning en geeft van haar beslissing gelijktijdig kennis aan het college van burgemeester en schepenen en aan de aanvrager.

Het college van burgemeester en schepenen of zijn gemachtigde en de vergunninghouder of zijn raadsman worden, op hun verzoek, door het Stedenbouwkundig College gehoord. Wanneer een partij vraagt om te worden gehoord, worden ook de andere partij en de gemachtigde ambtenaar opgeroepen. Het bestuur belast met stedenbouw en de Regering, of haar gemachtigde, kunnen de hoorzitting voor het Stedenbouwkundig College bijwonen. In dit geval wordt de termijn met vijftien dagen verlengd.

Bij ontstentenis van kennisgeving van de vernietiging binnen voornoemde termijnen wordt de schorsing opgeheven.

De tekst van artikel 161, alsmede het eerste en het tweede lid van dit artikel worden in de vergunning opgenomen.

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

Beroep bij de Regering (beroep-recours@gov.brussels)

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 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 omstreden 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 vervaldag van hun realisatietermijn bedoeld in artikel 188/8 of 188/9.

§ 2. De aanvrager verwittigt 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 vervaldag van de in dit lid bedoelde vervalt termijn.

§ 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 meedelen 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.