

# STEDENBOUWKUNDIGE INLICHTINGEN VERSTREKT DOOR DE GEMEENTE

Brussels Hoofdstedelijk Gewest  
Gemeente KOEKELBERG

Uw ref.: Sergijsels 25  
Ons ref.: OW/JPM/4602/25  
Bijlage(n):

EUROHOUSE NV  
c/o Muriel Hendriks  
Vorstlaan 254  
1160 OUDERGEM

Mevrouw,

In antwoord op uw aanvraag volledig ontvangen op 22.04.2025 voor het bekomen van stedenbouwkundige inlichtingen betreffende het goed gelegen **Emile Sergijselsstraat 25** (25-29), **gekadastraerd 2<sup>de</sup> afdeling, sectie B, nr.323/K** « een appartement met twee slaapkamers, genoemd '5D', gelegen op de 5<sup>ste</sup> verdieping » hebben wij de eer u dit document over te maken. Het werd opgesteld onder voorbehoud van de resultaten van het grondig onderzoek dat zal worden uitgevoerd indien er voor het betrokken goed een aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundig attest, een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning zou worden ingediend.

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

### **1°) Wat de bestemming betreft:**

Het goed bevindt zich:

- Op het Gewestelijk Bestemmingsplan (**GBP**), goedgekeurd bij regeringsbesluit van 03.05.2001, in een **typisch woongebied**;
- ~~(1) In de perimeter van het richtplan van aanleg (**RPA**) genaamd ..., goedgekeurd bij regeringsbesluit van ...;~~
- ~~(1) In de perimeter van het bijzonder bestemmingsplan (**BBP**) nr. ..., goedgekeurd door ... op ..., in gebied(en): ...;~~
- ~~(1) In de perimeter van de verkavelingsvergunning (**VV**) nr. ..., toegekend door ... op ..., in gebied(en): ...;~~

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

*De perimeter van de BBP's en de VV's kan men raadplegen op de website <https://mybrugis.irisnet.be/brugis/#/>. Hun inhoud is beschikbaar op de website van de gemeente [www.koekelberg.be](http://www.koekelberg.be), of kan opgevraagd worden bij de dienst stedenbouw.*

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

- De voorschriften van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO),
- De voorschriften van het voormeld **GBP**;
- (1) De lijst met het geactualiseerd toelaatbaar saldo van kantooroppervlakten en activiteiten voor vervaardiging van immateriële goederen per maas kan geraadpleegd worden op volgende website: <https://casba.urban.brussels/> (**KaTKO** = kaart; saldo zie lijst op website).

- ~~(1) De voorschriften van het voormeld **RPA**;~~
- ~~(1) De voorschriften van het voormeld **BBP**, onder voorbehoud van een impliciete opheffing van sommige bepalingen;~~
- ~~(1) De voorschriften van de voormelde verkavelingsvergunning (**VV**);~~
- (1) De voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (**GSV**), goedgekeurd bij regeringsbesluit van 21.11.2006;
  - De Emile Sergijselsstraat is opgenomen in een “algemeen gebied” wat de plaatsing van uithangborden betreft en voor het deel van de straat palend aan de Novillesquare in een “verboden gebied” wat de plaatsing van reclame.
- ~~(1) De voorschriften van de gezoneerde gewestelijke stedenbouwkundige verordening (**GGSV**) ..., goedgekeurd door ... op ...;~~
- (1) De voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (**GemSV**):
  - Het algemeen bouwreglement vastgesteld door de gemeenteraad op 27.02.1948, 06.04.1956 en 13.07.1956.
- (1) De voorschriften van de specifieke ~~of gezoneerde~~ gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen (**SGemSV** ~~of GGemSV~~):
  - De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het plaatsen in open lucht van paraboolantennes vastgesteld door de gemeenteraad op 08.02.1996.
  - De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het openen en uitbreiden van sommige handelsactiviteiten vastgesteld door de gemeenteraad op 03.02.2000.
- ~~(1) Het goed bevindt zich in de perimeter van gewestelijk belang, bestemd voor het project van gewestelijk belang ..., goedgekeurd door de Regering op ...~~

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

De perimeter van de BBP's en de VV's kan men raadplegen op de website <https://mybrugis.irisnet.be/brugis/#/>. Hun inhoud is beschikbaar op de website van de gemeente [www.koekelberg.be](http://www.koekelberg.be), of kan opgevraagd worden bij de dienst stedenbouw.

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

- ~~(1) Het gemeentebestuur heeft er heden weet van dat het goed in kwestie opgenomen is op het **onteigeningsplan** goedgekeurd door ... dat de toelating geeft aan ... om het goed te onteigenen.~~

### 4°) Wat het bestaan van een voorkoopperimeter betreft:

- ~~(1) Het gemeentebestuur heeft er heden weet van dat het goed in kwestie zich bevindt in de **voorkoopperimeter** betreffende ..., goedgekeurd bij regeringsbesluit van ...;~~

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

- ~~(1) Het goed is ingeschreven op de **bewaarlijst** bij regeringsbesluit van ...;~~
- ~~(1) Het goed is **beschermd** door ... van ...;~~
- ~~(1) Voor het goed loopt een **procedure tot inschrijving op de bewaarlijst/bescherming** die opgestart is bij regeringsbesluit van ...;~~
- ~~(1) Het goed bevindt zich in een **vrijwaringszone** (of bij ontstentenis van zo'n zone, op minder dan 20 meter) van een of meerdere monumenten, gehelen of landschappen die beschermd zijn of ingeschreven zijn op de bewaarlijst;~~
- ~~(1) Het goed maakt deel uit van een **beheersplan voor erfgoed**, zoals bedoeld in de artikelen 242/1 en volgende van het BWRO ...;~~

- ~~(1) De Regering heeft op het goed in kwestie artikel 222, § 6, tweede en derde lid van het BWRO toegepast: **voorwaarden opgelegd** naar aanleiding van een beslissing van de Regering om de beschermingsprocedure voor het goed in kwestie niet in te stellen/het goed niet te beschermen;~~

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

*Informatie over de eventuele "toelatingen inzake erfgoed" kan verkregen worden bij de Directie Cultureel Erfgoed van urban.brussels, de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel Stedenbouw en Erfgoed.*

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

- Tot op heden heeft het gemeentebestuur geen weet van het bestaan van enig inventaris van niet-uitgebate bedrijfsruimten waarin het beschouwde goed opgenomen zou zijn.

## **7°) Wat het bestaan van een rooilijnplan betreft:**

- Voor de weg waaraan het goed zich bevindt, is een rooilijnplan goedgekeurd bij koninklijk besluit van 18.04.1923;
- ~~Voor de weg waaraan het goed zich bevindt, is een rooilijnplan goedgekeurd door de gemeenteraad op ... en door het college van burgemeester en schepenen op ...;~~
- ~~Voor de weg waaraan het goed zich bevindt, is geen rooilijnplan goedgekeurd bij koninklijk besluit. De grenzen moeten indien nodig gecontroleerd worden door een afbakeningsplan voor te leggen aan de landmeter van de gemeente;~~
- ~~Voor de weg waaraan het goed zich bevindt, is een rooilijnplan vastgesteld door het bijzonder bestemmingsplan (BBP) nr. ... goedgekeurd door... op ...;~~

## **8°) Andere inlichtingen:**

- (1) Het goed is opgenomen in de perimeter van het **duurzaam wijkcontract (DWC)** genaamd 'Jacquet' (2021-2027), goedgekeurd bij regeringsbesluit van Brussel op 23.06.2022.'
- (1) Het goed is opgenomen in de perimeter van het **stadsvernieuwingscontract (SVC)** genaamd 'Rondom Simonis' (2020-2029), goedgekeurd bij regeringsbesluit van Brussel op 18.03.2022.'
- ~~(1) Het goed bevindt zich in de nabijheid van een gebied bedoeld door de ordonnantie van 1 maart 2012 betreffende het **natuurbehoud** (natuureservaat, bosreservaat of Natura 2000-gebied);~~
- ~~(1) Om te weten te komen onder welke categorie het goed ingedeeld is in **de inventaris van de bodemtoestand** op grond van artikel 3, 15° van de ordonnantie van 05.03.2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems, kan men terecht bij het BIM, Site Tour & Taxis, Havenlaan 86c/3000 in 1000 Brussel of op diens website: <https://leefmilieu.brussels/>;~~
- (1) Om na te gaan of het goed bezwaard is met een erfdienstbaarheid voor leidingen voor **het vervoer van gasachtige producten** op grond van de wet van 12.04.1965, kan men terecht bij Fluxys Belgium nv, Kunstlaan 31 in 1040 Brussel;
  - Er bevindt zich **één middendruk gasleiding**, type B (1,7 tot 2,7 bar – Ø 100 Ac - SIBELGA) in de ondergrond van de straat.
- Het goed bevindt zich in een Ruimte voor Versterkte Ontwikkeling van de Huisvesting en de Stadsvernieuwing (**RVOHS**);
- Het goed bevindt zich in de perimeter van de Zone voor Stedelijke Herwaardering (**ZSH** van 2020);

- Voor elke informatie betreffende overstromingsgebieden verzoeken wij u contact op te nemen met Leefmilieu Brussel (BIM) <https://leefmilieu.brussels/>;
- Voor elke informatie betreffende de veiligheid, de bewoonbaarheid en de uitrusting van woningen verzoeken wij u contact op te nemen met de **DGHI**;
- Voor elke informatie betreffende de riolering verzoeken wij u contact op te nemen met Vivaqua (ex-Hydrobru);

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

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

- De volgende **stedenbouwkundige vergunningen** (toelatingsakten, bouwvergunningen, attesten) en **milieuvergunningen** werden afgeleverd of geweigerd:
  - Stedenbouwkundige vergunning Nr.4727-1 geweigerd op 17.03.1967, maar ingevolge een beroep, afgeleverd door de Permanente Deputatie op 26.05.1967 voor het bouwen van een appartementsgebouw (8 verdiepingen) met parkings (op de ondergrondse en gelijkvloerse verdieping) en commerciële gelijkvloerse verdieping.
  - Stedenbouwkundige vergunning Nr.4920-38 afgeleverd op 24.11.1972 voor de wijziging van de bouwvergunning afgeleverd op 26.05.1967.
  - Stedenbouwkundige vergunning Nr.6255-38 afgeleverd op 07.01.1983 voor de inrichting van een kofferzaal (nr.27).
  - Stedenbouwkundige vergunning Nr.6272-17 geweigerd op 02.08.1983 voor het bouwen van een veranda (nr.29).
  - Stedenbouwkundige vergunning Nr.6287-32 afgeleverd op 20.09.1983 voor het vervangen van een winkelraam door een dubbele deur (nr.21).
  - Stedenbouwkundige vergunning Nr.6468-49 afgeleverd op 12.11.1987 voor het verbouwen van de winkel op de gelijkvloerse verdieping (nr.23).
  - Stedenbouwkundige vergunning Nr.8356/PU-22.15 afgeleverd op 30.03.2015 om de voorgevel de vervanging van een winkelraam en de dubbele toegangsdeur van het tandheelkundig centrum.
  - Stedenbouwkundige vergunning Nr. 8692/PU-77.18 afgeleverd op 23.08.2019 voor het wijzigen van de bestemming van de gelijkvloerse verdieping (nr.23) van handels tot kantoren en de het vervangen van ramen aan voor-en achtergevel.  
De concordantie van de uitgevoerde werken met de plannen van de vergunning werd nog niet gecontroleerd.

Op 11.02.2022 werd een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning (nr. 8931/PU-04.22) ingediend voor het aantal parkeerplaatsen (28) op de kelderverdieping.

Dergelijke wijziging is vrijgesteld van stedenbouwkundige vergunning. De gemeente heeft dus op 23.03.2022 akte genomen van "... de wijziging van het aantal parkeerplaatsen (28) op kelderniveau in het gebouw gelegen Emile Sergijselsstraat 25-29 en plan 2/2, gedateerd 07/02/2022, te beschouwen als zijnde de reglementaire (juridische) toestand ...".

**Opmerking:**

De gemeente erkent enkel het nieuw aantal parkeerplaatsen (28).

Op het plan is de lijn die de verschillende parkeerplaatsen afbakt slechts indicatief. De exacte lijn op het terrein, ter plaatse, valt niet onder de verantwoordelijkheid van de gemeente.

- Een milieuvergunning werd afgeleverd op 13.11.2009 voor 25 overdekte ondergrondse parkeerplaatsen en voor 33 parkeerplaatsen in open lucht. Deze vervalt op 12.11.2024.

**Voor de overdekte parkeerplaatsen moet opgemerkt worden:**

- dat volgens het plaatsbezoek op 01.03.2017 door een gemeentelijk ambtenaar belast met de controle, er 23 parkeerplaatsen zijn vooraan en 6 parkeerplaatsen in het achterste gedeelte.
- dat volgens het plan gehecht aan de milieuvergunning, de 25 parkeerplaatsen zich enkel aan de voorzijde bevinden.

Volgens de exploitatievoorwaarden (Artikel 4-B.2-III) de reorganisatie van de parkeerplaatsen, namelijk in het achterste gedeelte, onderworpen wordt aan een wijzigingsvraag bij het B.I.M. (nu Leefmilieu Brussel) en aan het verkrijgen van zijn voorafgaandelijke vergunning. Tot op heden heeft de gemeentelijke administratie geen weet van zo een aanvraag.

- dat volgens de stedenbouwkundige vergunning Nr.4920-38 er 26 parkeerplaatsen zijn aan de voorzijde en 11 'getekende parkeerplaatsen' in het achterste gedeelte.

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

**2°) Wat de vaststellingen van overtredingen betreft:**

- ~~(1) Er is met betrekking tot het goed een **overtreding vastgesteld** (gemeentelijke referenties, notitienummer van het parket en nr. NOVA) op ..., die verband houdt met ...;~~
- ~~(1) De overtreding(en) wordt (worden) **juridisch vervolgd** sinds ...;~~
  - ~~(1) Het onderzoek van de procedure loopt,~~
  - ~~(1) Er is een vonnis geveld op ..., door ..., waarin bevolen is om ...;~~
  - ~~(1) Het onderzoek van de beroepsprocedure loopt sinds ...;~~
- ~~(1) Naar aanleiding van de overtreding(en) is een **administratieve geldboeteprocedure** ingesteld sinds ...;~~
  - ~~(1) Er loopt een voorafgaande poging tot minnelijke schikking die eindigt op ...;~~
  - ~~(1) Het onderzoek van de procedure loopt,~~
  - ~~(1) Op ... is een beslissing gevallen over ...;~~
  - ~~(1) Er is administratief beroep aangetekend tegen die beslissing,~~
  - ~~(1) Er is een beslissing uitgesproken door de bevoegde ambtenaar, waarin bevolen is om ...;~~
  - ~~(1) Er is een beroep hangende bij de Raad van State;~~

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

**Onderhavig document regulariseert geenszins de inbreuken die tot nu toe niet gekend zijn door onze diensten.**

### 3°) Wat betreft:

- De wettelijk stedenbouwkundig bestemming van het goed: **huisvesting** (woning) en **garage** (parking).
- Als het gaat om een gebouw, het aantal woningen: **76**.
- Het wettelijke stedenbouwkundige gebruik van het goed: sinds 24.11.1972, een appartement met 2 slaapkamers, type D, gelegen op de 5<sup>de</sup> verdieping, in een appartementsgebouw bestaande uit 76 woningen (9 verdiepingen), 2 commerciële ruimten, 1 medische voorziening, 61 parkeerplaatsen (*volgens de feitelijke situatie*) op 2 niveaus, opgedeeld als volgt (*volgens plannen van de vergunning*):
  - op de kelderverdieping: 74 kelders, 3 kelders 'magazijn' en 28 parkeerplaatsen.
  - op de gelijkvloerse verdieping: 2 winkelruimten (*nr.21-23 en nr.27*), 1 medische voorziening (*nr.31*) en 33 parkeerplaatsen in open lucht.
  - op de bel-etage (kant nr.29): 2 appartementen met 1 slaapkamer (*B.E. 'G' en B.E. 'I'*), 1 appartement met 1 slaapkamer en terras achteraan (*B.E. 'Conciergerie'*) en 1 appartement met 3 slaapkamers en terras achteraan (*B.E. 'J'*).
  - op de verdiepingen 1 tot 5, telkens:
    - **op nr.25**: 1 appartement met 3 slaapkamers en terras achteraan (*A*), 1 appartement met 1 slaapkamer en terras vooraan (*B*), 1 appartement met 1 slaapkamer en terras achteraan (*C*), 1 **appartement met 2 slaapkamers en terras vooraan (*D*)** en 1 appartement met 2 slaapkamers en terras achteraan (*E*).
    - op nr.29: 1 appartement met 2 slaapkamers en terrassen voor- en achteraan (*F*), 1 appartement met 2 slaapkamers en terras vooraan (*G*), 1 appartement met 1 slaapkamer en terras achteraan (*H*), 1 appartement met 1 slaapkamer en terras vooraan (*I*) en 1 appartement met 3 slaapkamers en terras achteraan (*J*).
  - op de 6<sup>de</sup> verdieping:
    - op nr.25: 1 appartement met 2 slaapkamers en terrassen voor- en achteraan (*B*), 1 studio met terras achteraan (*C*), 1 appartement met 2 slaapkamers (*D*) en 1 appartement met 2 slaapkamers en terrassen voor- en achteraan (*E*).
    - op nr.29: 1 appartement met 2 slaapkamers en terrassen voor-en achteraan (*F*), 1 appartement met 2 slaapkamers (*G*), 1 studio met terras achteraan (*H*), 1 appartement met 2 slaapkamers en terrassen voor- en achteraan (*I*).
  - op de 7<sup>de</sup> en 8<sup>ste</sup> verdiepingen, telkens:
    - op nr.25: 1 studio met terras achteraan (*C*), 1 appartement met 1 slaapkamer (*D*) en 1 appartement met 2 slaapkamers en terrassen voor- en achteraan (*E*).
    - op nr.29: 1 appartement met 2 slaapkamers en terrassen voor-en achteraan (*F*), 1 appartement met 1 slaapkamer (*G*) en 1 studio met terras achteraan (*H*).
  - op de 9<sup>de</sup> verdieping:
    - op nr.25: 1 appartement met 1 slaapkamer en terras vooraan (*E*).
    - op nr.29: 1 appartement met 2 slaapkamers en terras vooraan (*F*).

### **Bijkomende opmerkingen:**

- *Betreffende het appartement type F op de 9<sup>de</sup> verdieping: De wijziging van de indeling van dit appartement (waaronder het aantal kamers) kan als regelmatig kunnen worden beschouwd, voor zover de destijds uitgevoerde werken geen oplossing van een eigenlijk constructieprobleem inhielden.*
- Ter herinnering, moeten het voorwerp uitmaken van een aanvraag om stedenbouwkundige vergunning:
  - sinds 01.07.1992 elke bestemmingswijziging van een goed of deel van een goed,
  - sinds 01.12.1993 elke wijziging van het aantal woningen,
  - sinds 07.07.2003 elke wijziging van de verdeling van de woningen.

De bestemmingswijzigingen, de opdelingen of de wijzigingen van verdeling van de woningen die gerealiseerd werden vóór deze datum zijn slechts reglementair indien deze niet gepaard gingen met werken die het bekomen van een vergunning vereisten.

Opgemaakt te Koekelberg, op 03.06.2025.

Namens het College:

In opdracht,



Satki KUZU  
Architect  
Dienst Openbare werken

### **Opmerkingen:**

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