

AANGETEKEND

Federale Overheidsdienst Mobiliteit en Vervoer –
BELIRIS

Mijnheer Cédric BOSSUT

Vooruitgangsstraat 56
1210 SINT-JOOST-TEN-NODE

Notre réf. / Onze ref. 04/SOC/1797088
Votre réf. / Uw ref. V1026/2021

Annexes / Bijlagen 1 exemplaar van plannen + advies AccessAndGo + advies DBDMH

Contact Wout COLLART, Attaché - tel. : 02 432 85 57 E-mail : wcollart@urban.brussels
Fatou EKILA, Assistent - tel. : 02 432 83 91 E-mail : fekila@urban.brussels

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING
(SOCIALE HUISVESTING)

DE GEMACHTIGDE AMBTENAAR,

08 JUNI 2022

gelet op de aanvraag tot stedenbouwkundig vergunning:

- Gemeente : Brussel
- Aanvrager : Federale Overheidsdienst Mobiliteit en Vervoer – BELIRIS
Mijnheer Cédric BOSSUT
- Ligging van de aanvraag : Loofstraat, Pottenbakkersstraat 2 – 4, Zinnikstraat, Oudijzergang 12
- Voorwerp van de aanvraag : Afbreken van het gebouw Portiers I (62 sociale woningen) en bouwen van een nieuw wooncomplex met 66 sociale woningen incl. omgevingsaanleg.

BESLUIT:
Art. 1. De vergunning die strekt tot het **afbreken van het gebouw Portiers I (62 sociale woningen) en bouwen van een nieuw wooncomplex met 66 sociale woningen incl. omgevingsaanleg**, wordt afgegeven onder de voorwaarden van artikel 2.

Art. 2. De houder van de vergunning moet:

- de afgestempelde plannen d.d. 25/06/2021 getiteld en genummerd “**POTIERS-VERDURE_DOSSIER N°4.4.30.1**” A1, A2, A3, A4, 1a, 1c, 2, 10 en 16, alsook de afgestempelde plannen d.d. 30/03/2022 getiteld en genummerd “**POTIERS-VERDURE_DOSSIER N°4.4.30.1**” 1b, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14 en 15 naleven onverminderd de hierna geformuleerde voorwaarden;
- ~~volgende voorwaarden in acht nemen: ...;~~
- ~~volgende stedenbouwkundige lasten vereffenen: ...;~~
- de voorwaarden naleven, vastgelegd in het advies van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH) d.d. 14/10/2021 dat in het dossier van de vergunningsaanvraag gevoegd werd;
- ~~Archeologische clausule:~~
- ~~volgende bijzondere aanduidingen in aanmerking nemen voor de uitvoering van de vergunning: ...~~

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. Deze vergunning is uitvoerbaar 30 dagen na zijn ontvangst. Indien het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waar het goed gelegen is, tijdens deze termijn een beroep bij de Regering instelt tegen deze vergunning, wordt deze opgeschort tijdens de hele administratieve beroepsprocedure.

Art. 6. Zodra de handelingen en werken die door deze vergunning toegelaten worden, beëindigd zijn en alvorens het goed in gebruik genomen wordt, vraagt de aanvrager 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 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 24 juni 1993 tot bepaling van de publiekrechtelijke rechtspersonen voor wie de stedenbouwkundige vergunningen, de verkavelingsvergunningen en de stedenbouwkundige attesten worden afgeleverd door de gemachtigde ambtenaar;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 december 2002 tot vaststelling van de lijst met handelingen en werken van openbaar nut waarvoor de stedenbouwkundige attesten en de stedenbouwkundige vergunningen afgegeven worden door de gemachtigde ambtenaar;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 december 2002 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 ... en ... 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 Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (GemSV);

Gelet op het besluit van ... tot bescherming, tot inschrijving op de bewaarlijst tot beslissing, tot niet-instelling van de beschermingsprocedure, tot beslissing, tot niet-bescherming, naar aanleiding van ...;

Gelet op het plan voor erfgoedbeheer, aangenomen bij het besluit van

ONDERZOEK VAN DE AANVRAAG EN MOTIVERING VAN DE BESLISSING:

De beslissing wordt om volgende redenen genomen:

Overwegende dat de aanvraag ingediend werd op **20/08/2021** ;

Overwegende dat het ontvangstbewijs van volledig dossier van deze aanvraag dateert van **05/10/2021** ;

~~Overwegende dat de aanvraag de stedenbouwkundige vergunning wijzig, afgegeven op (gewijzigde vergunning – art. 102/4 van het BWRO);~~

Overwegende dat het goed zich bevindt in een woongebied met residentieel karakter, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing en gelegen is langs een structurerende ruimte 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 ...;~~
- ~~— de hoger bedoelde verkavelingsvergunning, met betrekking tot ...;~~
- ~~— de hoger bedoelde stedenbouwkundige verordeningen, met betrekking tot ...;~~

Overwegende dat deze aanvraag aan een milieueffectenrapport werd onderworpen dat volledig werd verklaard op **05/10/2021**;

Aangezien deze aanvraag aan een effectenstudie werd onderworpen;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de gepaste effectenevaluatie en aan het advies van het Brussels Instituut voor Milieubeheer, in het kader van de wetgeving inzake natuurbeheer;

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

- De gewestelijke consultant inzake toegankelijkheid, de vzw 'AccessAndGo';
- Het college van burgemeester en schepenen van de stad Brussel;
- De Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH);

Overwegende dat de aanvraag aan de speciale regelen van openbaarmaking onderworpen werd; dat het openbaar onderzoek liep van **17/11/2021 tot 16/12/2021** en dat één bezwaar werd ingediend, betreffende:

- de integratie van de nieuwbouw in de wijk;
- de voorgestelde woontypologieën die niet noodzakelijk bedoeld zijn voor het huisvesten van families;
- het voorzien van woningen op het gelijkvloers aan de straatzijde (mogelijkheid handelszaken/voorzieningen);
- de noodzaak bijzondere aandacht te besteden aan het ontwerp van een aangenaam binnengebied;
- het ontbreken van verdere informatie over hoe de huidige huurders de werftijd zullen doorkomen;
- de onleesbaarheid van een aanvullend document tijdens het openbaar onderzoek;

Gelet op het advies van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH) van **14/10/2021** met als referentie **C.1994.0928/7/BM/vh** toegevoegd aan het dossier van de vergunningsaanvraag;

Gezien het advies van de gewestelijke consultant (AccessAndGo) van **07/10/2021** ;

Gelet op het advies van de overlegcommissie van **11/01/2022** dat luidt als volgt:

EENPARIG ADVIES (in aanwezigheid van de Gewestelijke Directie Stedenbouw):

Stad Brussel – Gewestelijke Directie Stedenbouw – Leefmilieu Brussel – Gewestelijke Directie Monumenten en Landschappen:

- overwegende dat het goed zich bevindt in woongebied met residentieel karakter, in gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing en langs een structurerende ruimte gelegen is volgens het Gewestelijke Bestemmingplan (GBP) goedgekeurd door het besluit van de Regering van 03/05/2001;

- overwegende dat de aanvraag het afbreken en het bouwen van nieuw sociaal wooncomplex betreft;

- overwegende dat de aanvraag is onderworpen aan een effectenverslag krachtens :

toepassing van artikel 175/15 van het BWRO: 32) woningen met een vloeroppervlakte van meer dan 2.500 m²;

- overwegende dat de aanvraag is onderworpen geweest aan speciale regelen van openbaarmaking omwille van de volgende motieven :

toepassing van het algemene voorschrift 0.6. van het GBP: handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten ;

toepassing van het bijzondere voorschrift 1.5.2° van het GBP: wijziging van het stedenbouwkundig karakter in een woongebied met residentieel karakter;

toepassing van artikel 175/20 van het BWRO: aanvraag aan een effectenverslag onderworpen;

toepassing van art. 188/9 van het BWRO : afwijkingen aan artikels 3 (Vestiging van een mandelig bouwwerk), 4 (Diepte van een mandelig bouwwerk), 5 (Hoogte van de voorgevel van een mandelig bouwwerk), 6 (Dak van een mandelig bouwwerk), 8 (Hoogte van een vrijstaand bouwwerk) en 13 (Behoud van een doorlaatbare oppervlakte) van Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV);

- overwegende dat er één bezwaar werd ingediend tijdens het openbaar onderzoek dat plaatsvond tussen 17/11/2021 en 16/12/2021, betreffende:

de integratie van de nieuwbouw in de wijk;

de voorgestelde woontypologieën die niet noodzakelijk bedoeld zijn voor het huisvesten van families;

het voorzien van woningen op het gelijkvloers aan de straatzijde (mogelijkheid handelszaken/voorzieningen);

de noodzaak bijzondere aandacht te besteden aan het ontwerp van een aangenaam binnengebied;

het ontbreken van verdere informatie over hoe de huidige huurders de werftijd zullen doorkomen;

de onleesbaarheid van een aanvullend document tijdens het openbaar onderzoek;

- overwegende dat de aanvraag is onderworpen geweest aan het advies van de overlegcommissie onderworpen krachtens :

bijzonder voorschrift 21 van het toepassing van het algemene voorschrift 0.6. van het GBP: handelingen en werken die het binnenterrein;

- gezien het voorwaardelijke gunstig advies van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH) van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 14/10/2021, met als kenmerk: C.1994.0928/7/BM/vh;

- gezien het advies van de gewestelijke consultant (AccesAndGo) van 07/10/2021, met betrekking tot de toegankelijkheid van het project, waarin gespecificeerd staat dat het project conform is aan de eisen van de GSV, indien de niet op de plannen vermelde elementen worden opgenomen in het speciale lastenboek;

- gezien het advies van de BouwMeester/Maitre Architecte van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, waarin geconcludeerd wordt dat het project zich op positieve wijze ontwikkeld heeft, rekening houdend met de opmerkingen die tijdens de verschillende vergaderingen zijn gemaakt, maar dat de bewoonbaarheid van bepaalde woningen nog kan worden verbeterd ;

- overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op een site die verschillende sociale woningen huisvest;

- overwegende dat de totale oppervlakte van het perceel 3923 m² betreft;

- overwegende dat deze aanvraag betrekking heeft op de afbraak van het gebouw Pottenbakkers I (62 sociale woningen) en de nieuwbouw van een nieuw wooncomplex (66 sociale woningen);

- overwegende dat de totale bovengrondse vloeroppervlakte wordt uitgebreid van 4184 m² naar 8781 m²;

- overwegende dat de 66 sociale woningen worden onderverdeeld als volgt:

16 eenkamerappartementen;

13 tweekamerappartementen;

13 driekamerappartementen;

24 vier- of meerkamerappartementen;

- overwegende dat 56% van het totale aantal woonentiteiten drie of meerkamerappartementen betreft;
- overwegende dat een groot percentage van de woningen voor families is bedoeld, wat een correcte en wenselijke ratio biedt mbt het woningaanbod in deze wijk;
- overwegende dat het gebouw Pottenbakkers II (89 sociale woningen) geen deel uitmaakt van deze bouwaanvraag, maar desalniettemin volledig omgeven is door het desbetreffende perceel en uitgaat op het binnengebied dat deel uitmaakt van de huidige aanvraag;
- overwegende dat Pottenbakkers II momenteel gerenoveerd wordt;
- overwegende dat Pottenbakkers I, gebouwd in 1955, zich niet leent voor een grootschalige renovatie; dat een studie aantoont dat het wenselijk is dit gebouw te slopen, gezien het beperkte draagvermogen van de vloeren (slechts 9 cm dik), de poore kwaliteit van het beton, de beperkte dekking van de wapeningsstaven en de aanwezigheid van asbest in het gebouw;
- overwegende dat de studie aantoont dat de afbraak van Pottenbakkers I een overwogen keuze betreft;
- overwegende dat de inplanting van de nieuwbouwvolumes leidt tot de creatie van 2 huizenblokken; dat het project dus -anders dan het bestaande grootschalige volume- aansluiting zoekt op het bestaande stedelijke weefsel;
- dat enerzijds een volume wordt toegevoegd tegen een bestaande 'blinde' muur (op uitzondering van 2 ramen) om zo dit bouwblok een 'vierde gevel' te bieden;
- dat anderzijds een volume (Pottenbakkers I) in L-vorm wordt gepositioneerd langs de bestaande toren (Pottenbakkers II);
- overwegende dat er tussen de gebouwen Pottenbakkers I en de bestaande toren Pottenbakkers II een binnengebied ontstaat; dat dus een nieuw bouwblok wordt gevormd;
- overwegende dat dit binnengebied toegankelijk is via de Zinnikstraat, via de Loofstraat en via het Pottenbakkerspad; dat dit binnengebied afgesloten kan worden van het publieke domein;
- overwegende dat tussen beide nieuwbouwvolumes een publieke ruimte wordt gecreëerd (genaamd het Pottenbakkerspad); dat dit pad de verbinding maakt tussen de Zinnikstraat en Loofstraat; dat eveneens de connectie wordt gemaakt op het bestaande steegje (de Oudijzergang);
- overwegende dat het binnengebied en het Pottenbakkerspad een voetgangersgebied betreft
- overwegende dat het Pottenbakkerspad de toegang verleent tot een groot deel van de woningen; dat het merendeel van de woningen uitgaat op dit pad;
- overwegende dat het statuut (privaat-publiek) en het beheer van deze publieke ruimte onduidelijk zijn; dat, indien de stadiendiensten het beheer ervan niet op zich nemen, er de mogelijkheid moet zijn het pad aan weerszijden af te sluiten;
- dat deze afsluiting zich goed moet integreren met de vooropgestelde architectuur; dat, in samenspraak met de stedenbouwkundige diensten, deze afsluiting teruggetrokken van de bouwlijn kan worden geplaatst;
- dat deze toegangsportieken enkel 's nachts gesloten dienen te worden, zodat de doorgang overdag gevrijwaard blijft;
- overwegende dat de 2 nieuwe bouwvolumes niet (volledig) op de rooilijn worden geplaatst, wat een afwijking genereert op artikel 3 van Titel I van de GSV;
- dat het volume aan de noordzijde in het verlengde van Pottenbakkers II wordt geplaatst en dus niet op de bestaande perceelgrens;
- dat eveneens het volume langs de Loofstraat niet integraal op de perceelgrens wordt geplaatst, mits het volume wordt onderverdeeld in verschillende gebouwgehele waartussen doorgangen naar het binnengebied worden voorzien;

- dat eveneens de 'holle' delen (terrassen) terugspringen van de bouwlijn;
- overwegende dat deze afwijkingen resulteren uit de inplanting van het project en uit de vooropgestelde volumetrie;
- overwegende dat een grotere afstand wordt gevrijwaard ten opzichte van de opmerkelijke boom in de Zinnikstraat;
- overwegende dat bijgevolg de afwijkingen op artikel 3 van Titel I van de GSV verklaarbaar en toelaatbaar zijn;
- overwegende dat de gebouwen Pottenbakkers I en II elkaar enkel raken ter hoogte van het kruispunt op de Zinnikstraat; dat de nieuwbouw dus een mandelig bouwwerk betreft;
- overwegende dat desalniettemin dit geheel zich rondom éénzelfde binnenplein bevindt en zich als één gebouwgeheel (vrijstaand bouwwerk) voordoet;
- dat de verschillende delen van Pottenbakkers II in uitkraging werden voorzien (ter hoogte van de Loofstraat en het binnengebied) en zich dus boven het perceel bevinden dat behandeld wordt in deze aanvraag;
- dat tevens de mandelige grens (ter hoogte van de Zinnikstraat) niet behandeld wordt als gemeenschappelijke muur, gezien het één architecturaal complex betreft en gezien verschillende ramen en terrassen uitgeven op deze perceelsgrens;
- overwegende dat, gekeken naar het gebouwgeheel als vrijstaand bouwwerk, Pottenbakkers I een afwijking vormt op artikel 8 van Titel I van de GSV, mits de bouwhoogte van de nieuwbouw -op het torenvolume na (G+13), die over een uitzonderlijke hoogte beschikt- deze van de omliggende panden overschrijdt;
- overwegende dat de aanvraag, als mandelig bouwwerk, een afwijking genereert op artikels 4, 5 en 6 van Titel I van de GSV;
- dat het gebouw Pottenbakkers I een afwijking genereert op artikel 4, mits de bouwdiepte $\frac{1}{4}$ van het perceel overschrijdt;
- dat het gebouw Pottenbakkers I een afwijking genereert op artikel 5, mits de hoogte van de voorgevel deze van het naastliggende pand (Pottenbakkers II) overschrijdt;
- dat Pottenbakkers I ook een afwijking genereert op artikel 6, mits de hoogte van het dak beduidend hoger is dan deze van het naastliggend pand;
- overwegende dat de inplanting van de bouwvolumes de mogelijkheid biedt een binnengebied te creëren, waarop beide gebouwen (Pottenbakkers I en II) uitgeven;
- overwegende dat het bouwprofiel ter hoogte van de Zinnikstraat G+5 betreft, langs de Loofstraat G+5/G+4 en langs het Pottenbakkerspad G+4;
- overwegende dat, meer precies, het voorgestelde bouwprofiel langs de Loofstraat is afgesteld op deze van de gebouw aan de overzijde van de straat (G+4); dat het bouwprofiel gedeeltelijk G+5 is, om zo een accent op de hoek met het Pottenbakkerspad te voorzien;
- overwegende dat dezelfde bouwhoogte wordt voorzien voor het hoekgebouw ter hoogte van de Zinnikstraat; dat dit bouwprofiel wordt gebaseerd op de hoogte van de gebouwen (G+5) aan de overzijde van het kruispunt (Zinnik 37, Anderlechtsesteenweg 52-54);
- overwegende dat de breedte van het openbaar domein hier groter is (pleintje ter hoogte van het kruispunt);
- overwegende dat langs het Pottenbakkerspad de nieuwe gevellijn verschillende 'sprongen' maakt om het monotone karakter van de nieuwbouw te breken; dat in deze 'holle' delen de terrassen worden ondergebracht;
- overwegende dat het bouwprofiel (G+4/G+5) van de nieuwbouw lager is dan dat van het bestaande gebouw (G+6); dat een bouwhoogte wordt voorgesteld die beter aansluit op de omliggende panden (variërend tussen R+1+D tot R+4+D);
- overwegende dat het voorgestelde bouwvolume geen hinder biedt voor de omliggende bouwwerken;

- overwegende dat de afwijkingen op artikels 4, 5 en 6 van Titel I van de GSV voor het gebouw Pottenbakkers I bijgevolg verklaarbaar en toelaatbaar zijn;
- overwegende dat, in de lezing dat Pottenbakkers I en II één vrijstaand bouwwerk betreffen, de afwijking op artikel 8 van Titel I van de GSV, eveneens verklaarbaar en toelaatbaar is, gezien het bouwvolume zich goed inpast in het stedelijk weefsel;
- overwegende dat het 2e gebouwgeheel ter hoogte van de Loofstraat ook een afwijking genereert op artikels 4, 5 en 6 van Titel I van de GSV;
- dat dit gebouw een afwijking genereert op artikel 4, mits de bouwdiepte deze van Loofstraat 13 met meer dan 3 meter overschrijdt, zonder een zijdelingse inspringstrook van minstens 3 meter in acht te nemen, alsook omdat het de volledige diepte van het perceel (1990 E) inneemt;
- dat dit hoekgebouw een afwijking genereert op artikel 5, mits de hoogte van de voorgevel deze van het naastliggende pand (Loofstraat 13) overschrijdt;
- dat dit gebouw eveneens een afwijking genereert op artikel 6, mits de hoogte van het dak (G+3 en G+4) beduidend hoger is dan deze van het bouwprofiel van Loofstraat 13 (G+1+D); dat eveneens de gemeenschappelijke muur over de volledige lengte wordt opgehoogd;
- overwegende dat de site gelegen is in een atypische stedenbouwkundige context;
- overwegende dat de bestaande blinde muur (circa 11 m hoog) in het project wordt opgenomen; dat de nieuwbouw hier tegenaan wordt gebouwd;
- overwegende dat deze context niet toelaat een kwalitatief binnengebied te creëren;
- overwegende dat deze gemeenschappelijke muur met circa 2 m tot 2.5 m wordt opgehoogd;
- overwegende dat deze muur ten noordwesten van de bestaande gebouwen is gelegen; dat de impact van deze ophoging beperkt is;
- overwegende dat het bouwprofiel (G+4/G+3) de aansluiting maakt tussen de bestaande gebouwen ter hoogte van de Maagdenstraat en het torenvolume van Pottenbakkers II;
- overwegende dat, gezien de eenzijdige oriëntatie van de nieuwbouw, deze een sterke interactie aangaat met het Pottenbakkerspad;
- overwegende dat de gevellijn van de nieuwbouw (ter hoogte van de achterzijde van de percelen Maagdenstraat n° 39A en 41) teruggetrokken is van het pad om deze publieke ruimte genereuzer vorm te geven en tevens een betere natuurlijke verlichting te voorzien voor de appartementen;
- overwegende dat de diepte van het volume, alsook de hoogte ervan, geen bijkomende hinder generen voor de naastliggende percelen;
- overwegende dat het bouwvolume wordt vormgegeven om zich zo correct mogelijk in te passen in zijn omgeving; dat de afwijking op artikels 4 en 6 van Titel I van de GSV voortvloeit uit het bestaande atypische stedenbouwkundige weefsel en de wens om de gemeenschappelijke blinde muur te benutten; dat bijgevolg deze afwijkingen verstaanbaar en toelaatbaar zijn;
- overwegende dat het aanpalende gebouw in de Loofstraat (n° 13) een uitzonderlijk laag bouwprofiel heeft (G+1+D); dat verschillende gebouwen een in de Loofstraat een hogere kroonlijsthoogte hebben;
- overwegende dat het volume trapsgewijs wordt afgebouwd om een betere aansluiting met de gevel van de buur;
- overwegende dat de afwijkingen op artikel 5 van Titel I van de GSV voortvloeit uit de uitzonderlijke lage bouwhoogte van het aanpalende goed; dat bijgevolg deze afwijking verstaanbaar en toelaatbaar is;
- overwegende dat de aanvraag een afwijking genereert op artikel 13 van Titel I van de GSV, mits het gebied voor koeren en tuinen voor minstens 50% van de oppervlakte uit doorlaatbare oppervlakte moet bestaan;
- overwegende dat de vergroting van de footprint resulteert uit de keuze om lagere bouwprofielen te creëren en dus een sterkere aansluiting te vinden met de bestaande context ;
- dat het aantal woningen niet wordt verminderd ten opzichte van de huidige situatie (62<66);

- dat de totale oppervlakte verdubbelt omdat de woningen aan de huidige standaarden moeten voldoen en omdat grotere entiteiten worden voorzien voor grotere gezinnen;
- dat bijgevolg de footprint van het gebouw aanzienlijk groter is geworden ten opzichte van de bestaande situatie; dat de totale bebouwde oppervlakte stijgt van 523 m² naar 2008 m²; dat dit 51% van de totale perceeloppervlakte betreft;
- overwegende dat de buitenruimte zo wordt aangelegd om zo goed mogelijk in te spelen op de noden van de toekomstige bewoners, rekening houdend met de gebruiksintensiteit; dat bijgevolg de buitenruimte slechts gedeeltelijk waterdoorlatend wordt aangelegd en wegens hygiënische redenen niet volledig doorlaatbaar kan worden gemaakt; dat desalniettemin een natuurlijke waterinfiltratie wordt nagestreefd;
- dat er moestuinen worden voorzien in het binnenterrein (tussen PottenBakkers I en II);
- dat de grond hier in helling wordt aangelegd; dat zo de achterliggende fietsenparking semi-ondergronds wordt voorzien;
- dat dit reliëf de link maakt met de eerste verdieping en toelaat de ruimte gemakkelijker toe te eighen;
- dat dit binnengebied wordt aangelegd met speelruimten voor de jongste kinderen; dat deze zone kan worden afgesloten van het publiek toegankelijk domein, waardoor een veilige omgeving ontstaat;
- dat een 'zone voor projecten' wordt voorzien waar een gemeenschappelijk project voor de bewoners kan worden gebouwd (moestuin, boomgaard,...); dat deze zone sowieso over een kwalitatieve groenaanleg moet beschikken met doorlaatbare verhardingen;
- dat centraal in het binnengebied een grote boom (moeraseik) wordt gepland, die kan genieten van een goede bezonning en zo optimaal kan groeien;
- dat het reliëf in het binnengebied grotendeels verhard wordt aangelegd; dat gravel wordt voorzien om de permeabiliteit van deze zone te versterken;
- dat het Pottenbakkerspad eveneens grotendeels verhard wordt aangelegd; dat stenen worden voorzien met grote voegen, waarin de vegetatie (plaatselijk) kan groeien;
- dat hier 3 bomen van beperkte schaal (Japanse notenbomen) worden voorzien;
- dat groene bufferzones worden voorzien tussen de woningen en het Pottenbakkerspad; dat verschillende struiken met een boomhaag worden voorzien om de onderlinge zichten tussen het pad en de woningen te beperken;
- overwegende dat de afwijking op artikel 13 van Titel I van de GSV voortvloeit uit de keuze om hogere bouwdensiteit na te streven met minder hoge bouwvolumes; dat het project inzet op een kwalitatieve vergroening van de beperkte buitenruimte; dat deze afwijking bijgevolg verklaarbaar en toelaatbaar is;
- overwegende dat er zich net buiten het projectgebied een opmerkelijke boom bevindt; dat deze boom gevrijwaard moet worden van alle hinder die de werf met zich meebrengt;
- overwegende dat de leefruimte van de appartementen V 1-0-1 en P 1-0-2 uitgeven op het openbaar domein;
- overwegende dat deze 2 appartementen gelegen zijn op het gelijkvloers van 2 uitgesproken hoeken binnen het project; dat hier sterke onderlinge zichten ontstaan met de voetgangers op het openbaar domein;
- overwegende dat beide appartementen uitgeven op een lokaal pleintje (duidelijke verbreding van de stoep);
- overwegende dat er in het project op het gelijkvloers geen voorzieningen van algemeen belang en/of handelszaken worden voorzien;
- overwegende dat het desalniettemin wenselijk is om een levendige wijk te creëren, waar de gelijkvloerse verdieping de mogelijkheid biedt om dergelijke ruimte onder te brengen;
- overwegende dat er de mogelijkheid is de appartementen P 1-0-2 en V 1-0-1 om te vormen tot voorziening van collectief belang en/of als handelszaak (rekening houdend met de hinder voor de buurt);

- overwegende dat de toegangspoort naar het binnengebied (ter hoogte van V 1-0-1) sterk aanwezig is in het straatbeeld;
- overwegende dat het omvormen van dit appartement tot een voorziening/handelszaak ook de mogelijkheid biedt de toegangspoort naar het binnengebied terug te trekken (ter hoogte van de achtergevel van dit gebouw);
- overwegende dat de appartementen P 3-0-2, P 3-1-3, P 3-2-3, P 3-3-3 en P 3-4-3 een eenzijdige oriëntatie hebben (Loofstraat); dat de keuken diep in het volume is gelegen en dus een beperkte natuurlijke verlichting heeft;
- overwegende dat de terrassen van deze appartementen in diepte beperkt zijn om de natuurlijke verlichting van deze woonentiteiten te optimaliseren;
- overwegende dat dat het volume, gepositioneerd op de hoek van het Pottenbakkerspad en de Oudijzergang, zich schuin terugtrekt waardoor de toegang tot de Oudijzergang wordt vergroot;
- overwegende dat de appartementen P 4-0-1, P 4-1-2, P 4-2-2 en P 4-3-2 hier worden ondergebracht en dat hun terras en een raam van de grootste slaapkamer uitgeven op de Oudijzergang;
- dat onderlinge zichten ontstaan tussen deze units en het gebouw aan de overzijde van de Oudijzergang;
- dat dit gebouw (Oudijzergang 2) op het inventaris staat ingeschreven; dat het een bouwprofiel van G+1+D heeft;
- dat de Oudijzergang slechts circa 3 m breed is;
- overwegende dat er de mogelijkheid is de onderlinge zichten te beperken en dus de raamoppervlakte van de grootste kamers te verkleinen;
- overwegende dat niet alle appartementen voldoen aan artikel 10 van Titel II van de GSV, mits niet alle woonkamers beschikken over een netto-verlichtingsoppervlakte die groter is dan 1/5e van de vloeroppervlakte van de desbetreffende ruimte; dat eveneens sommige slaapkamers (deze groter dan 14.4 m² voor hoofdslaapkamer en groter dan 10.3 m² voor de kinderkamers) niet voldoen aan deze eisen;
- overwegende dat bepaalde leefruimten over een keuken beschikken die gescheiden is van deze ruimte met een beglaasde wand; dat de gecumuleerde lichtoppervlakte dus groter is en wel voldoet aan de eisen;
- overwegende dat een standaard raamdimensionering wordt gebruikt om een architecturaal ritme in de gevel te verwerken; dat voor de brandbescherming geen grotere raamoppervlakte kunnen toegelaten worden;
- overwegende dat enkel de slaapkamers die groter gedimensioneerd zijn dan de vereiste oppervlakten niet voldoen aan de netto-verlichtingsoppervlakte; dat deze afwijking dus eerder beperkt is;
- overwegende dat de afwijkingen op artikel 10 van Titel II van de GSV miniem en toelaatbaar zijn;
- overwegende dat het project geen parkeerplaatsen voor de bewoners voorziet; dat de aanvraag sociale woningen betreft, waardoor parkingplaatsen niet vereist zijn door de GSV;
- overwegende dat het project een autoluwe wijk voorstelt, waarin het gebruik van de fiets wordt aangespoord;
- overwegende dat het project in een zone gelegen is die zeer goed bediend is door het openbaar vervoer;
- overwegende dat het project de vestiging van een Cambiostation voorziet (2 parkeerplaatsen) ter hoogte van de Gierstraat;
- overwegende dat in het effectenverslag wordt aangekaart dat het aantal voertuigen dat door het project gegenereerd zullen worden niet van dien aard is dat het een ontoelaatbare impact zou kunnen hebben op het parkeren in de wijk ten opzichte van de bestaande situatie;
- overwegende dat, ter compensatie van het ontbreken van autostaanplaatsen, 4 verschillende fietsenparkings worden voorzien, die plaats bieden aan 235 overdekte staanplaatsen, waarvan 22 voor cargofietsen;
- overwegende dat meer dan 1 fietsenstalplaats per kamer wordt voorzien;

- overwegende dat de 2 grootste fietsenstalplaatsen rond het binnengebied worden voorzien (74 en 99 plaatsen); dat deze stalplaatsen gemakkelijk toegankelijk zijn vanop het openbaar domein;
- overwegende dat 2 kleinere fietsenstalplaatsen worden voorzien aan de Loofstraat en aan het Pottenbakkerspad; dat deze minder toegankelijk zijn, mits 2 toegangsdeuren moeten worden geopend;
- overwegende dat er 2 bestaande ramen in de gemeenschappelijk muur zijn (ter hoogte van Maagdenstraat 35-37); dat de nieuwbouw zich hiertegen positioneert;
- overwegende dat nagegaan moet worden of deze bestaande ramen conform zijn en/of deze kunnen worden dichtgemetseld;
- overwegende dat extensieve groendaken worden voorzien (15 cm dik) op alle daken van de nieuwbouw; dat dit wenselijk is gezien het aangrenzende torenvolume hier over uitkijkt;
- overwegende dat een deel van het regenwater vanop de daken hergebruikt wordt voor de spoeling van de toiletten; dat de rest van het water van de groendaken is aangesloten op een regenwaterrecuperatietank (10 m³), wat gebruikt kan worden voor de groene ruimten te begeiten en schoon te maken;
- overwegende dat de overloop van de regenwatertank is aangesloten op een infiltrerend stormbekken dat zich in het midden van het huizenblok bevindt (250m²);
- overwegende dat de daken van de hoogste volumes (G+5) ook worden gebruikt voor het installeren van zonnepanelen;
- overwegende dat langs de Pottenbakkersstraat en de Loofstraat de gevels opgebouwd zijn uit volle delen (gevelparement, licht roosbeige tint) en uit holle delen (metalen afwerking, wit); dat dit zorgt voor een verticale verdeling van de gevels;
- overwegende dat de terrassen worden voorzien in de holle delen; dat deze worden voorzien in wit geprefabriceerd beton;
- overwegende dat de borstweringen in wit strekmetaal of geperforeerd metaal worden voorzien; dat deze de zichten vanop het openbaar domein in de woningen verminderen;
- overwegende dat de sokkels worden vervaardigd in baksteen, waarbij een andere plaatsing van de baksteen wordt voorzien (ter hoogte van het gelijkvloers); dat de voegen hier gelijk worden getrokken met de gevelsteen; dat op de verdiepingen de voegen meer teruggetrokken gelegen zijn om een licht contrast te bieden met de sokkel;
- overwegende dat de ramen in donkergrijs aluminium worden voorzien; dat zich boven alle ramen een akoestisch verluchtingrooster bevindt van het type 'invisivent' (ventilatiesysteem C+);
- overwegende dat metalen schuifluiken met microperforaties (drie platen op 3 afhankelijke rails per raampartij) worden voorzien in gemetalliseerde koperkleur als zonnewering; dat deze makkelijk te hanteren zijn, ongeacht het vaste raam;
- overwegende dat de raamkaders uit hetzelfde koperkleurige materiaal worden vervaardigd;
- overwegende dat, uitgaande van het voorgaande en rekening houdend met de gevraagde voorwaarden, het project zich inpast in de onmiddellijke stedelijke omgeving en in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening;

GUNSTIG advies op voorwaarde:

- het advies van de DBDMH scrupuleus op te volgen;
- een voorziening van collectief belang, een gemeenschappelijke ruimte voor het project en/of een handelszaak (met beperkte hinder voor de buurt) te voorzien ter hoogte van de appartementen P 1-0-2 en V 1-0-1;
- de toegangspoort (ter hoogte van appartement V 1-0-1) te voorzien in het verlengde van de achtergevel van de nieuwbouw;

- het statuut en het beheer van het Pottenbakkerspad te verduidelijken, alsook een verbintenis aan te leveren voor het beheer van deze publieke ruimte met de bevoegde instanties;
- na te gaan of de 2 ramen in de gemeenschappelijke muur conform zijn en/of deze kunnen worden dichtgemetseld;
- de raamoppervlakte van de grootste kamers van de appartementen P 4-0-1, P 4-1-2, P 4-2-2 en P 4-3-2 te beperken of een alternatief voor te stellen om de onderlinge zichten te verminderen ter hoogte van de Oudijzergang;
- de opmerkelijke boom ter hoogte van de Zinnikstraat te vrijwaren van alle hinder die de werf zou kunnen veroorzaken.

Overwegende dat de gemachtigde ambtenaar zich het advies van de overlegcommissie toe-eigent ;

Overwegende dat het College van Burgemeester en Schepenen van Brussel zijn advies niet binnen de voorgeschreven termijn uitgebracht heeft;

Gezien de kennisgeving door de gemachtigde ambtenaar op **25/01/2022** om gebruik te maken van het artikel 191 van het Brussels Wetboek van de Ruimtelijke Ordening (BWRO) en gewijzigde plannen te vragen die beantwoorden aan de opmerkingen van de overlegcommissie ;

Gezien de gewijzigde documenten ingediend bij de dienst Brussel Stedelijke Ontwikkeling - directie stedenbouw op **12/05/2022** ;

Overwegende dat uit nadere analyse van deze plannen blijkt dat de opmerkingen zoals geformuleerd tijdens de overlegcommissie niet langer van toepassing zijn: dat meer precies:

- tussen en het openbaar domein en de appartementen P 1-0-2 en V 1-0-1 een sterk beplante bufferzone wordt voorzien om zo de onderlinge zichten drastisch te beperken en om het private karakter van deze woonentiteiten te versterken; dat specifieke beplantingen worden voorzien met een hoogte van circa 1.60 tot 2 meter (ooghoogte);
- de vormgeving van de toegangspoort (ter hoogte van appartement V 1-0-1) volledig wordt herzien; dat de nieuwe poort zich integreert met de heraanleg van de bufferzone en zich harmonisch aansluit op de bebouwing (1.90 m hoog, aansluitend op hoogte van het terras);
- het statuut en het beheer van het Pottenbakkerspad verduidelijkt wordt (incl. bewijs van verbintenis); dat het wel degelijk een publiek toegankelijke ruimte betreft, die niet zal worden afgesloten met hekwerken; dat de Brusselse Woning zich engageert om het correcte beheer van deze ruimte te verzekeren;
- ter hoogte van de ramen in de gemeenschappelijke muur een lichtschacht wordt voorzien (in samenspraak met de eigenaar van dit pand) om de natuurlijke verlichting van deze achterliggende ruimten te verzekeren; dat bij deze ingreep het Burgerlijk Wetboek worden gerespecteerd;
- de vormgeving van de raampartijen van de grootste kamers van de appartementen P 4-0-1, P 4-1-2, P 4-2-2 en P 4-3-2 wordt herzien om de onderlinge zichten ter hoogte van de Oudijzergang zoveel mogelijk te beperken; dat de oppervlakte van deze ramen wordt verkleind en dat de borstweringen in opmaak glas worden voorzien;
- wordt aangekaart dat de opmerkelijke boom ter hoogte van de Zinnikstraat gevrijwaard blijft van alle hinder die de werf zou kunnen veroorzaken;

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek een reactie werd ingediend; dat meer precies:

- de integratie van de nieuwbouw in de wijk op punt wordt gesteld; dat, in de plaats van het reconstrueren van een vrijstaand (toren-) volume, het project een voortzetting van het stedelijke weefsel beoogt; dat de inplanting van de nieuwe bouwvolumes een nieuw binnengebied creëert; dat tevens een nieuwe wegenis voor voetgangers ontstaat, die het perceel doorkruist en aansluit op de bestaande Oudijzergang;
- de gewijzigde plannen de integratie van het project verder op punt stellen; dat de openbare ruimte ter hoogte van de appartementen P 1-0-2 en V 1-0-1 verbeterd wordt; dat de ramen in de gemeenschappelijke muur met behulp van een lichtschacht wordt opgelost;

- een divers aanbod aan woontypologieën wordt voorzien; dat een aanbod wordt voorzien, gericht op grote gezinnen en families (24 in plaats van 2 vierkamerappartementen);
- het publiek domein plaatselijk wordt heraangelegd om een betere connectie met het gelijkvloers te verzekeren (meer precies ter hoogte van appartementen P 1-0-2 en V 1-0-1); dat naast het wonen geen andere functies worden voorzien, maar dat de sokkel van het aanpalende gebouw (Potiers II) verschillende andere functies herbergt;
- het binnengebied zo wordt vormgegeven zodat de bewoners er de vruchten van kunnen plukken; dat het maaiveld wordt opgehoogd om aan te sluiten op de hoogte van de woningen (+1); dat een moestuin wordt georganiseerd voor de bewoners; dat beplantingen worden voorzien om de onderlinge zichten te beperken;
- tijdens het openbaar onderzoek een document niet leesbaar bleek te zijn; dat het een bijkomend document betreft, dat niet is opgenomen in het besluit van De Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 december 2013 tot vaststelling van de samenstelling van het dossier van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning; dat dit document desalniettemin tijdens de overlegcommissie beknopt besproken werd;

Overwegende dat het reconstrueren van de woonniteiten een kwalitatieve surplus voor de wijk inhoudt;

Overwegende dat het project een kwalitatieve voorzetting van het stedelijke weefsel creëert;

Overwegende dat het project een sterkt gemengd aanbod aan woontypologieën herbergt; dat bewoonbaarheid van deze woonunits erg kwalitatief wordt geacht;

Overwegende dat, zoals aangekaart in het advies van de overlegcommissie, de afwijkingen aan artikels 3, 4, 5, 6, 8 en 13 van Titel I van de GSV verklaarbaar en gerechtvaardigd zijn; dat eveneens de afwijking aan artikel 10 van Titel II van de GSV verklaarbaar en gerechtvaardigd is;

Overwegende dat het project een kwalitatieve en wenselijke reconversie van de Pottenbakkerssite inhoudt;

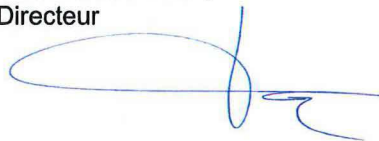
Overwegende dat, uitgaande van het voorgaande, dat het project zich inpast in de onmiddellijke stedelijke omgeving en in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening

De afwijkingen aan artikels 3, 4, 5, 6, 8 en 13 van Titel I, alsook artikel 10 van Titel II, van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) worden toegestaan voor de hierboven vermeldde redenen.

Opgemaakt te Brussel op

De gemachtigde ambtenaar,

Thibaut JOSSART,
Directeur



08 JUIN 2022

Deze vergunningsweigering wordt gelijktijdig betekend, via een aangetekend schrijven, aan de aanvrager en aan het College van Burgemeester en Schepenen. (Referenties gemeentelijk dossier: V1026/2021)

⁽¹⁾Kopie ter informatie voor: de architect.

De aanvrager kan binnen de vijftien 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
De heer Pascal SMET,
Staatssecretaris, belast met Stedenbouw en met Monumenten en Landschappen
Zenith Building
Koning Albert II laan 37 - 12e verdieping
1030 Brussel*

Het college van burgemeester en schepenen kan bij de Regering in beroep gaan binnen dertig dagen na ontvangst van de beslissing van de gemachtigde ambtenaar tot verlening van de vergunning. Dit beroep, evenals de termijn voor instelling van het beroep, schorst de vergunning. Het wordt gelijktijdig naar de aanvrager en aan de Regering verstuurd via elektronische wijze (beroep-recours@gov.brussels) of via een bij aangetekende brief.

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 bij de stedenbouwkundige vergunning

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/>.

Beslissing van de gemachtigde ambtenaar Artikel 188 van het BWRO :

De gemachtigde ambtenaar kan de vergunning afgeven, de afgifte ervan afhankelijk stellen van voorwaarden om een goede plaatselijke aanleg te waarborgen of de vergunning weigeren.

Hij kan eveneens afwijkingen toestaan overeenkomstig artikel 126, §11.

Daarenboven kan de gemachtigde ambtenaar de vergunning toekennen in afwijking van de verordenende voorschriften van de in Titel II bedoelde plannen van zodra er beslist werd die plannen te wijzigen met het oog op de verwezenlijking van handelingen en werken van openbaar nut die het voorwerp zijn van de vergunningsaanvraag, voorzover 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 die 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 artikel 188/7 bedoelde speciale regelen van openbaarmaking.

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 vervalltermijn 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 vervalltermijn 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 vervalltermijn, 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 vervalltermijn 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 rechtscollege 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 rechtscollege 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.

Beroep bij de Regering

Artikel 197/15. van het BWRO:

§ 1. In afwijking van artikel 188/1 kan een beroep ingediend worden bij de Regering :

- door de aanvrager als de beslissingstermijn die op grond van artikel 197/13 aan de gemachtigde ambtenaar wordt toegekend, is overschreden zonder dat een beslissing werd genomen. De verzending van dit beroep is aan geen enkele termijn gebonden ;
- door de aanvrager of, wanneer de gemeente niet de aanvrager is, door het college van burgemeester en schepenen als de gemachtigde ambtenaar een beslissing heeft genomen. Het beroep moet binnen vijftien dagen na ontvangst van deze beslissing verzonden worden.

§ 2. In afwijking van de artikelen 188/1 en 188/2, treedt het Stedenbouwkundig College niet op in het kader van de beroepen die in deze afdeling bedoeld worden.

§ 3. De Regering houdt een hoorzitting wanneer deze wordt gevraagd. Dit verzoek tot hoorzitting wordt gevraagd hetzij door de verzoeker in het beroep, hetzij door de gemachtigde ambtenaar binnen de vijf dagen na de betekening van het beroep door de Regering. De hoorzitting heeft plaats binnen vijftien dagen na ontvangst van het verzoek.

§ 4. De Regering deelt haar beslissing binnen de vijfenveertig dagen na ontvangst van het beroep mee aan de partijen. Zo niet :

- als het beroep gericht is tegen een beslissing van de gemachtigde ambtenaar, wordt deze beslissing automatisch bevestigd ;
- als het beroep het gevolg is van het ontbreken van een beslissing van de gemachtigde ambtenaar, kan de aanvrager bij de Regering met een aangetekende brief een herinnering richten aan de Regering, die een nieuwe termijn van dertig dagen vanaf de verzending van de herinnering doet lopen ; als de Regering, na het verstrijken van die termijn van dertig dagen, geen beslissing heeft genomen, wordt de aanvraag geacht geweigerd te zijn

AVIS D’AFFICHAGE - MEDEDELING VAN AANPLAKKING

Région de Bruxelles-Capitale
Commune de ...

Brussels Hoofdstedelijk Gewest
Gemeente ...

AVIS**MEDEDELING**

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

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

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

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

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

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

OBJET DU PERMIS : ...

VOORWERP VAN DE VERGUNNING : ...

DUREE PREVUE DU CHANTIER : ...

GEPLANDE DUUR VAN DE WERKEN : ...

ENTREPRENEUR/RESPONSABLE DU
CHANTIER :

AANNEMER/VERANTWOORDELIJKE VAN DE
WERF :

Nom : ...
Adresse : ...
N° de téléphone : ...

Naam : ...
Adres : ...
Telefoonnummer : ...

HORAIRES DU CHANTIER : ...

UURROOSTER VAN DE BOUWPLAATS : ...

(1) Biffer la mention inutile.

(1) Doorhalen wat niet van toepassing is

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).

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 EPBadviseur 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	faciliteur@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 eensluitende 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 eensluitende kopieën van het verzoekschrift gevoegd te worden.

Preciezere 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: