

Stedenbouwkundige inlichtingen



*De INFO-FOLDERS VAN STEDENBOUW
verstrekken elementaire informatie.
U vindt meer inlichtingen met betrekking
tot uw goed of uw ontwerp bij de
bevoegde diensten.*

Waar vind ik de nodige inlichtingen?

- > U kunt al de informatie met betrekking tot stedenbouw raadplegen op het internet www.stedenbouw.brussels
- > Op de dienst Stedenbouw van uw gemeente verneemt u alles over de geldende regels. U kunt ook terecht bij de Directie Stedenbouw van de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel.

GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL BRUSSEL STEDELIJKE ONTWIKKELING (BSO)

Directie Stedenbouw
CCN, Vooruitgangstraat 80 bus 1
1035 Brussel
tel. 02 204 23 77 - fax 02 204 15 23
www.stedenbouw.brussels
stedelijke-ontwikkeling@gob.brussels
www.stedelijke-ontwikkeling.brussels

Stedenbouwkundige inlichtingen

De aankoop van vastgoed is voor een gezin een belangrijke beslissing. Verschillende stappen dienen te worden gezet waarbij de 'stedenbouwkundige' aspecten niet mogen worden vergeten: zij bepalen de uitvoering van uw huidige of toekomstige plannen. Het Brusselse Gewest heeft daarom verschillende informatiekanalen voor de burgers uitgewerkt.



Stedenbouwkundige inlichtingen

Het betreft informatie met betrekking tot de gewestelijke of gemeentelijke verordenende bepalingen die op een goed van toepassing zijn.

Of een ingreep wordt goedgekeurd hangt af

- > van de vooraf afgegeven vergunningen en attesten,
- > van de bestemming van het goed in het gewestelijk bestemmingsplan (GBP),
- > van het omringende bebouwde weefsel,
- > van de bijzondere plaatselijke regels (gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen, bijzondere bestemmingsplannen, verkavelingsvergunningen, maatregelen ter bescherming of vrijwaring van het erfgoed, onteigeningsplannen,...).

Waar en hoe vind ik de juiste informatie?

1) Raadpleeg uw notaris

Bij de opstelling van akten is de notaris verplicht de bestemming van het goed en de met betrekking tot het goed afgegeven vergunningen mee te delen. Hij heeft eveneens een informerende en adviserende taak.

2) Ga langs bij het gemeentebestuur

De dienst Stedenbouw van de gemeente informeert de bevolking. Aarzel niet om contact met hem op te nemen.

3) Richt een schriftelijke vraag aan de gemeente

De gemeenten dienen, eventueel tegen betaling, al de stedenbouwkundige informatie met betrekking tot een goed te verstrekken aan elke burger die er schriftelijk naar vraagt.

4) Raadpleeg beroepsmensen uit de huisvestingssector (architect, landmeter, immobiliënant...)

HOE BEKOM IK EEN KADASTRAAL UITTREKSEL?

U stuurt het aanvraagformulier aan de gewestelijke directeur van het kadaster, Stevensstraat 7 te 1000 Brussel. Het aanvraagformulier kunt u downloaden op www.finform.fgov.be. U ontvangt de kadastrale uittreksels tegen een vergoeding.

Welke stedenbouwkundige inlichtingen dienen in een verkoopadvertentie te worden opgenomen (art. 280 en 281 van het BWRO)?

De stedenbouwkundige inlichtingen dienen niet enkel in elke verkoopakte van een vastgoed te worden opgenomen, maar ook in elke advertentie die betrekking heeft op deze verkoop. Dienen met name te worden vermeld:

- > de meest recente en de meest nauwkeurige stedenbouwkundige bestemming van het goed,
- > het bestaan ja dan nee van een aan voorkeurecht onderworpen perimeter,
- > het bestaan ja dan nee van maatregelen ter bescherming of ter vrijwaring van het erfgoed,
- > de inschrijving – of niet – in de inventaris van de niet-uitgebate bedrijfsruimten,
- > de vergunningen betreffende het goed,
- > de eventuele geconstateerde overtredingen betreffende het goed.

Door de regering bepaald aanvraagmodel voor stedenbouwkundige informatie

T.a.v. het College van Burgemeester en Schepenen

Mevrouw, Mijnheer,

Overeenkomstig het artikel 275 van het BWRO verzoek ik u mij de stedenbouwkundige inlichtingen te willen bezorgen

> voor het goed [straat, nummer]

> gekadastreerd nr. [afdeling, sectie, nummer]

> en eigendom van [naam van de eigenaar]

Ik voeg hierbij een uittreksel van het kadastraal plan met aanduiding van de omliggende gebouwen in een straal van 50 m.

[Naam en adres van aanvrager, datum en handtekening]

AAN VOORKOOPRECHT ONDERWORPEN PERIMETER

Gebied waar een door de regering aangeduide overheid bepaalde te koop aangeboden onroerende goederen kan verwerven in de plaats van en aan dezelfde voorwaarden als de persoon aan wie ze verkocht zouden moeten worden.

OPGELET

Het braakliggende terrein naast het uwe blijft misschien niet onbebouwd. Om de bestemming van uw perceel of van de omliggende gronden te kennen, raadpleegt u het GBP op stedenbouw.brussels en de dienst Stedenbouw van de gemeente.

Een goed kopen dat in overtreding is?

Stedenbouwkundige overtredingen zijn aan het gebouw gebonden, niet aan de persoon. Als u een goed koopt dat in overtreding is, dient u de overtreding te regulariseren door een regularisatievergunning aan te vragen en de noodzakelijke werken uit te voeren om een einde te maken aan deze onrechtmatige toestand.

Opgelet: bepaalde overtredingen kunnen niet worden geregulariseerd (bijvoorbeeld: een huis dat zonder vergunning in groengebied werd gebouwd), zodat de regulariserende vergunning zonder meer zal worden geweigerd! Het is dus gevaarlijk om een vastgoed te kopen zonder eerst de stedenbouwkundige inlichtingen in te kijken. Bij het ontbreken van de nodige inlichtingen is het raadzaam om in de verkoopovereenkomst een opschortende voorwaarde te laten opnemen.

Gevolgen van de onrechtmatige inrichting van een woning

Als u zonder de vereiste vergunning werken onderneemt of de onrechtmatige situatie van een goed niet regulariseert, begaat u een stedenbouwkundige overtreding. De gemeente en het gewest zijn bevoegd tot het opstellen van een proces-verbaal van overtreding en kunnen u een strafmaatregel of een administratieve boete opleggen. Zij vragen u om de situatie te regulariseren, hetzij door de plek in haar oorspronkelijke staat te herstellen, hetzij door een stedenbouwkundige vergunning aan te vragen.