Commune de MOLENBEEK-SAINT-JEAN
Gemeente SINT-JANS-MOLENBEEK
Rue du Comte de Flandre 20 / *Graaf van Vlaanderenstraat 20*
Bruxelles 1080 *Brussel*

STEDENBOUW
Uw correspondent : Myriam Tastenoe
T. 02/412.37.34
F. 02/412.36.83
ru.si@molenbeek.brussels
www.molenbeek.be

IMMO GROOT LEEUW
Bergensesteenweg 273
1600 SINT-PIETERS-LEEUW

Sint-Jans-Molenbeek, 19 oktober 2026

STEDENBOUWKUNDIGE INLICHTINGEN VERSTREKT DOOR DE GEMEENTE

Uw kenmerk: Pleysier Tibo - dossier MARDAGA Hellen- RUSI-261013-2921370
Ons kenmerk: RU.16806.2026
Bijlage(n): /

Mevrouw, Mijnheer,

In antwoord op uw aanvraag ontvangen op 13/10/2026, betaald op 13/10/2026 en volledig verklaard op 15/10/2026 voor het bekomen van stedenbouwkundige inlichtingen betreffende het goed gelegen **Birminghamstraat 57/** Edingenstraat 16-18-20 gekadastreerd **21523B0939/00T106** – 21253B0939/00X106**, 21523**B0939/00V106 – 21523B00939/00W106, 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 2 mei 2013, in **sterk gemengd gebied, structurerende ruimte**;
- ~~In de perimeter van het bijzonder bestemmingsplan (**BBP**);~~
- ~~In de perimeter van verkavelingsvergunning (**VV**);~~
- In de perimeter van het richtplan van aanleg (**RPA**) **Heyvaert,** goedgekeurd bij regeringsbesluit van 07/10/2021**;**
- ~~In de perimeter van het GGemSV ;~~
- In het gewestelijk plan voor duurzame ontwikkeling (**GPDO)** stadvernieuwingszone (Het goed is opgenomen in het stadsvernieuwingscontract **Weststation**.);

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 www.brugis.be, de inhoud ervan kan opgevraagd worden bij de dienst stedenbouw van de gemeente.

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 voormelde GBP;
- ~~Het toelaatbaar saldo van kantooroppervlakten en activiteiten voor vervaardiging van immateriële goederen (**KaTKO**) kan geraadpleegd worden op het volgende webadres: *http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm* ;~~
- De voorschriften van het voormelde RPA;
- ~~De voorschriften van het voormelde **BBP**, onder voorbehoud van een impliciete opheffing van sommige bepalingen;~~
- ~~De voorschriften van de voormelde verkavelingsvergunning (**VV**);~~
- De voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (**GSV**), goedgekeurd bij regeringsbesluit van 21 november 2006;
- ~~De voorschriften van de **gezoneerde gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GGSV)** …, goedgekeurd door … op …;~~
- ~~De voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (**GemSV**) **Gemeenteplein; perimeter en stedelijk geheel**;~~
- ~~De voorschriften van de specifieke of gezoneerde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (**SGemSV** of **GGemSV**): **Zonale Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening Gemeenteplein van 23 februari 2017 ;** zie voorschriften : *http://www.molenbeek.irisnet.be/nl/bestanden/stedenbouw/beschikbare-documenten/stedenbouw/stedenbouwkundige-studies/rcuz/rcuz-place-communale-nl*~~
- ~~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, de VV's en de GemSV's kan men raadplegen op de website www.brugis.be, de inhoud ervan kan opgevraagd worden bij de dienst stedenbouw van de gemeente.

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

- ~~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 :

- ~~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:

- ~~Het goed is ingeschreven op de bewaarlijst bij regeringsbesluit van;~~
- ~~Het goed is beschermd door van ;~~
- ~~Voor het goed loopt een procedure tot inschrijving op de bewaarlijst / bescherming die opgestart is bij regeringsbesluit van ;~~
- Het goed is ingeschreven op de **Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed** van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

- ~~Het goed bevindt zich in een vrijwaringszone van een of meerdere monumenten, gehelen of landschappen die beschermd zijn of ingeschreven zijn op de bewaarlijst. (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;~~
- ~~Het goed maakt deel uit van **een beheersplan voor erfgoed**, zoals bedoeld in de artikelen 242/1 en volgende van het BWRO ;~~
- ~~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 Monumenten en Landschappen van het Gewest.

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

- ~~Het goed is opgenomen in de inventaris van de niet-uitgebate bedrijfsruimten;~~

7°) Wat het bestaan van een rooilijnplan betreft :

- ~~Tot op heden is het gemeentebestuur op de hoogte van een rooilijnplan dat is goedgekeurd door het koninklijk besluit / gemeenteraad / besluit van de regering van ..., betreffende de straat / de laan / de steenweg / de plaats / het plein/ de weg, ... tot een breedte van ... meter die de goedkeuring geeft voor de onteigening van de noodzakelijke oppervlakten.~~
- ~~Voor de weg waaraan het goed zich bevindt, is een rooilijnplan goedgekeurd bij koninklijk besluit van;~~
- ~~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 een rooilijnplan vastgesteld door het bijzonder bestemmingsplan (BBP) nr. goedgekeurd door op ;~~
- ~~Voor de weg waaraan het goed zich bevindt, is er 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;~~

8°) Andere inlichtingen :

- ~~Het goed is opgenomen in een **wijkcontract;**~~
- Het goed is opgenomen in een **stadsvernieuwingscontract** Weststation;
- ~~Het goed bevindt zich in de nabijheid van een gebied bedoeld door de ordonnantie van 1 maart 2012 betreffende het **natuurbehoud** (natuurreservaat, bosreservaat of Natura 2000-gebied);~~
- 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 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems, kan men terecht bij het Leefmilieu-Brussel, Site Tour & Taxis, Havenlaan 86c/3000 in 1000 Brussel of op diens website: *www.leefmilieubrussel.be* ;

- 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 april 1965, kan men terecht bij Fluxys Belgium nv, Kunstlaan 31 in 1040 Brussel;
- Het goed bevindt zich in een ruimte voor versterkte ontwikkeling van de huisvesting en de renovatie (**RVOHR**);
- Het goed bevindt zich in de perimeter van de **Zone voor Stedelijke Herwaardering**;
- Voor eventuele vragen over overstromingsgebieden verzoeken wij u contact op te nemen met Leefmilieu Brussel (BIM);
- Voor eventuele vragen over de veiligheid, bewoonbaarheid en uitrusting van woningen verzoeken wij u contact op te nemen met de DGHI;
- Voor eventuele vragen over de riolering verzoeken wij u contact op te nemen met Vivaqua: *www.vivaqua.be* ;
- **In het geval van een handelsgelijkvloers**, gelieve voorafgaandelijk aan elke wijziging van de commerciële activiteit : In het bezit te zijn van alle vereiste documenten in functie van het type commerciële activiteit (stedenbouwkundige vergunning relatief aan een wijziging van gebruik of aan een wijziging van commerciële activiteit, milieuvergunning, attest relatief aan een drankgelegenheid, enz.);

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 :

Stedenbouw

Dossier Nr	Status	Datum	Onderwerp
PU-34750	goedgekeurd onder voorwaarden	10/02/2010	De verbouwing van een ondergrondse verdieping : creëren van 18 kelders op de plaats van 7 parkeerplaatsen, wijziging van bestemming van een kantoor naar 3 wooneenheden (1 studio + 2 appartementen 1 kamer) voor een totaal van 60 wooneenheden en 96 parkeerplaatsen (84 P overdekt)
PU-38514	ingediend	01/03/2023	de vervanging van de bestaande poort van een atelier, ter hoogte van de voorgevel, door een glazen poortgeheel
PU-33333	goedgekeurd	25/06/2004	Afbraak 5 gebouwen, herinrichtring van een industriële site in kantoren (2307m²) en produktieaktiviteiten (4443 m²), 22 wooneenheden en 105 parkeerplaatsen
PU-33764	goedgekeurd	15/09/2006	Wijziging van bouwvergunning 33.333 goedgekeurd op 25/06/2004 door het vergroten van de dakverdiepingen, verhoging van het aantal wooneenheden (van 22 naar 40) en de wijziging van de gangen
PU-34467	goedgekeurd	02/07/2008	Wijziging van bestemming van de verdiepingen van het gebouw ABC, het kantoor (2487m²) in 12 wooneenheden – vermindering van het diepte van het gebouw C – verdeling van de wooneenheden gebouw DF met 5 bijkomende eenheden

De stedenbouwkundige vergunning is geldig voor zover de werken worden uitgevoerd in overeenstemming met de getekende plannen en vermelde voorwaarden.
De beschrijving van de toegestane werken en de eventuele voorwaarden zijn op verzoek verkrijgbaar bij de bevoegde autoriteit (gemeente of gewest).

Milieu

Dossier Nr	Status	Datum	Onderwerp
PE-26212 PE/1B/2005/262218	afgeleverd	16/06/2006 geldig tot 16/06/2021	Exploitatie van een complex van kantoren, woningen en economische activiteiten bestaande uit: - 40A: 2 ketels van 200 kW en 2 van 350 kW - 68B: 92 overdekte parkeerplaatsen - 152A: 13 openluchtparkeerplaatsen - 153B: een rookafzuiginstallatie van 250.000 m³/u
PLP/1B/2020/1750888	Afgeleverd	14/12/2021 geldig tot 16/12/2036	stookinstallatie 2x111KW, 368KW, 415KW, deposito's van stoffen, producten, apparatuur 1434m², parkeerplaats voor 98 voertuigen, ventilatoren

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

2°) Wat betreft de wettelijke bestemmingen en het gebruik van deze woning alsook het aantal wooneenheden :

Volgens de gegevens in ons bezit (bouwvergunningen in ons bezit) bevestigen wij u de volgende bestemmingen en gebruiken :

Birminghamstraat 57-71 / Edingenstraat 16-18-20 : geheel van de gebouwen

Gebouw	Lokalisatie	Bestemming	Aantal		Opmerkingen
Gebouw A	Ondergrondse verdieping			kelders en parkings	
	Gelijkvloers	Productie activiteit	1		
	Gelijkvloers	Woningen	1	studio	
	1ste verdieping	Woningen	2	waaronder een concierge	
	2de verdieping	Woningen	2		
	3de verdieping	Woningen	2		
Gebouw B	Ondergrondse verdieping			kelders en parkings	
	Gelijkvloers straatniveau	Productie activiteit	1		
	Gelijkvloers esplanade	Woningen	1		
	GV+1	Woningen	1		
	GV+2	Woningen	1		
Gebouw C	Ondergrondse verdieping			kelders en parkings	
	Ondergrondse verdieping esplanade	Productie activiteit	1		
	Gelijkvloers esplanade	Woningen	2		
	GV+1	Woningen	1		
	GV+2	Woningen	1		
Verbinding AB	Gelijkvloers esplanade	Woningen	1		

Voor een totaal van 15 wooneenheden in het gebouw.

Kopieën van plannen en vergunningen kunnen worden verkregen door een verzoek te sturen naar het e-mailadres urbanisme@molenbeek.brussels en de volgende referenties te vermelden: " **RU.16806.2026** - **Birminghamstraat 57 bus 42 "*en aan te geven welk(e) document(en) u aanvraagt. Aan deze documenten zijn kosten verbonden. Prijzen zijn beschikbaar op https://www.molenbeek.irisnet.be/nl***

3°) Bijkomende opmerkingen :

Alle wijzigingen die gebeuren aan de schrijnwerkerij, moeten identiek uitgevoerd worden zoals de legale situatie van het gebouw, dezelfde indeling en materialen behouden als deze van de oorspronkelijke vergunning.

Wij herinneren U eraan dat er voor elke wijziging van het volume, van het aantal wooneenheden en/of van het uiterlijk (materiaal, kleur, verbuiging, indeling) van de ramen, commerciële uitstalramen, voordeuren, garagepoorten een bouwvergunning vereist is.
Elke uitgevoerde wijziging zonder bouwvergunning is **een overtreding.**

Ter informatie: in de stedenbouwkundige inlichtingen wordt geen onderscheid gemaakt tussen een parkeerplaats, een garage of een box. Het gaat erom dat de betreffende plaats bestemd is als parkeerzone en dat deze plaats niet zonder toestemming voor een ander doel is gebruikt.

4°) Wat de vaststellingen (proces verbaal) van overtredingen betreft :

- ~~Er is met betrekking tot het goed een overtreding vastgesteld (proces verbaal):~~

~~Gemeentelijke referenties~~	~~Notitienummer van het parket~~	~~*Genomen op*~~	~~Verlenging~~

- Er werd geen overtreding vastgesteld (proces verbaal) met betrekking tot het goed.

~~De overtreding(en) wordt (worden) juridisch vervolgd sinds ;~~
- ~~Het onderzoek van de procedure loopt,~~
- ~~Er is een vonnis geveld op , door , waarin bevolen is om ,~~
- ~~Het onderzoek van de beroepsprocedure loopt sinds ;~~

~~Naar aanleiding van de overtreding(en) is een **administratieve geldboeteprocedure** ingesteld sinds;~~
- ~~Er loopt een voorafgaande poging tot minnelijke schikking die eindigt op ,~~
- ~~Het onderzoek van de procedure loopt,~~
- ~~Op is een beslissing gevallen over ,~~
- ~~Er is administratief beroep aangetekend tegen die beslissing,~~
- ~~Er is een beslissing uitgesproken door de bevoegde ambtenaar, waarin bevolen is om ;~~

~~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.

~~Om het bestaan van eventuele administratieve boetes of andere financiële sancties te verzekeren, gelieve contact op te nemen met de Gewestelijke Overheidsdienst, Cel Inspectie & Administratieve Sancties.(IAS) – Tel : 02/204.24.25 – Email : *isa-ias@urban.brussels* ;~~

5°) Schotelantennes :

Volgens het algemeen politiereglement gecoördineerd aangenomen op 30/06/2005 en gewijzigd op 20/09/2007, 18/09/2008, 19/02/2009 en 03/04/2014, Artikel 58, en volgens het Besluit van de Brussels Hoofdstedelijke regering tot bepaling van de handelingen en werken die vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning, van het advies van de gemachtigde ambtenaar, van de gemeente of van de Koninklijke commissie voor monumenten en landschappen of van de medewerking van een architect van 13 november 2008.

De eigenaars of gebruikers van antennes, parabolen en lichtreclame moeten voortdurend nagaan of de stabiliteit ervan perfect is.
De antennes mogen nooit aan de voorzijde van een gebouw worden geïnstalleerd.
Elke antenne of al dan niet verlicht uithangbord die niet meer gebruikt wordt, moet worden verwijderd binnen de dertig dagen die volgen op de stopzetting van het gebruik ervan.
Wie de bepalingen van dit artikel overtreedt, wordt bestraft met een administratieve geldboete van maximaal 210 €. Bovendien is hij verplicht de betreffende antenne, lichtreclame en/of parabool te verwijderen, zo niet behoudt de Gemeente zich het recht om dit te doen op kosten en risico van de overtreder

6°) Verkoop vastgoed en stedenbouwkundige overtredingen :

Geen enkele handelingen, werken of wijzigingen bedoeld in artikel 98 § 1 en 205/1 mogen uitgevoerd worden aan het gebouw vermeld in de akte, zolang de stedenbouwkundige vergunning niet is goedgekeurd.
Bovendien, In het kader van voorziene sancties als gevolg van een stedenbouwkundige overtreding, staat er in artikel 308 van het BWRO vermeld dat, “de rechtbank kan, op vordering van de kopers of van de huurders, hun titel van eigendomsverkrijging of van huur op kosten van de veroordeelde vernietigen, onverminderd het recht om schadevergoeding te eisen van de schuldige”.

Dit schrijven regulariseert in geen geval de stedenbouwkundige overtredingen zelfs deze die nog niet gekend zijn.

Voor het College, op datum van 19 oktober 2026,

In opdracht,	Voor de Burgemeester,
De Wnd. Secretaris,	de afgevaardigde Schepen van Stedenbouw,
Marijke Aelbrecht	
Marijke Aelbrecht	Josiane Dostie

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.