

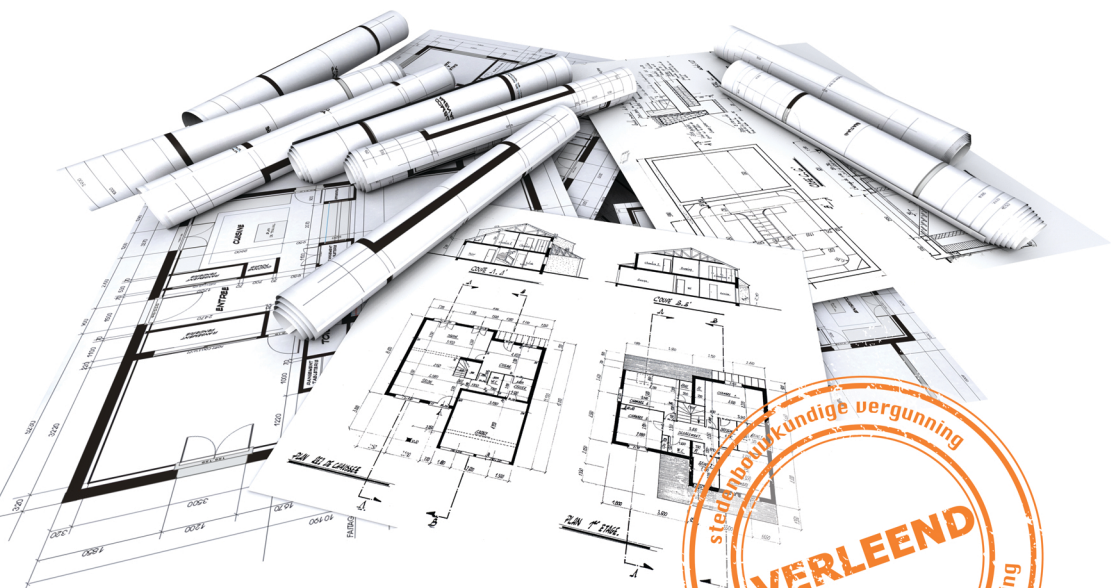
DE STEDENBOUW- KUNDIGE VERGUNNING

IN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

Praktische Gids

OKTOBER 2016

Raadpleeg de geactualiseerde informatie
op stedenbouw.brussels



BRUSSEL STEDELIJKE ONTWIKKELING
GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL



BRUSSEL STEDELIJKE ONTWIKKELING
GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL

**De stedenbouwkundige vergunning
in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest**
– **Praktische Gids** [oktober 2016]

Verantwoordelijke uitgever:
Arlette VERKRUYSEN
Directeur-generaal
Brussel Stedelijke Ontwikkeling
CCN (Noordstation)
Vooruitgangstraat 80/1
1035 Brussel

Foto's:
Brussel Stedelijke Ontwikkeling

D/2016/11.404/5

De stedenbouw heeft tot doel de leefbaarheid van de stad te verbeteren.

De ruimte ordenen betekent de verschillende stedelijke functies harmonieus en mensvriendelijk laten samengaan. Via een geheel van normen draagt de stedenbouw bij tot het behouden en duurzaam ontwikkelen van het culturele, landschappelijke, ecologische, economische en sociale erfgoed van de stad.

Om al deze belangen in acht te nemen en te zorgen voor een echt hoofdstedelijk beleid beschikt Brussel over een reeks juridische instrumenten. De regelgeving is evenwel niet altijd gemakkelijk te begrijpen, noch is ze door iedereen gekend. Deze 'Praktische Gids' heeft tot doel om zowel burgers als vakspecialisten overzichtelijk en duidelijk te informeren over de stedenbouwkundige voorschriften die van toepassing zijn in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

In dit werk worden de instrumenten voorgesteld die vandaag de spelregels vastleggen: het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO), de plannen van aanleg en bestemmingsplannen, de stedenbouwkundige verordeningen, enz.

Een aantal vaak gebruikte technische termen worden erin toegelicht. Wat is een 'enige vergunning', een 'gemengd project', een 'overlegcommissie', een 'stedenbouwkundige last'? Waarvoor staan de afkortingen GBP, BBP, OC, SRO, GCHEWS?

Om hierin wegwijs te raken, kunnen burgers op hulp rekenen. Vakspecialisten staan ter beschikking om hen te helpen en te adviseren. In de gids wordt beschreven wie wat doet. Ook worden de nuttige contactgegevens vermeld.

Wat is er toegestaan op het gewestelijke grondgebied? Is er een stedenbouwkundige vergunning nodig voor de geplande werken? Zijn de werken vrijgesteld van vergunning? Deze gids licht de principes toe en verwijst naar de toepasselijke regelgevende teksten.

Het gaat om een didactische handleiding, die opgebouwd is rond de weg die een stedenbouwkundige vergunning doorloopt, van het indienen van de aanvraag tot het uitreiken van de vergunning en het uitvoeren van de werken. Deze handleiding is opgevat als een echt hulpmiddel dat de stedenbouwkundige regels toegankelijk maakt voor een ruim publiek en is bedoeld om het leven van de burgers en van vele beroepsmensen te vergemakkelijken.

Er wordt overigens op grote schaal gewerkt aan het maximaal vereenvoudigen en rationaliseren van de procedures, om zo de socio-economische ontwikkeling van ons gewest nog toegankelijker te maken. Deze grootscheepse herziening van het BWRO zou tijdens de komende maanden moeten resulteren in de definitieve goedkeuring van de nieuwe tekst door het Brussels Parlement.

De hier beschreven regels zullen in 2017 dus nog veranderen om duidelijker en doeltreffender te worden.

In afwachting daarvan beschrijft deze 6de uitgave van de 'Praktische Gids van de stedenbouwkundige vergunning in het Brussels Hoofdstedelijke Gewest' de regels zoals die vandaag gelden.



Inhoud

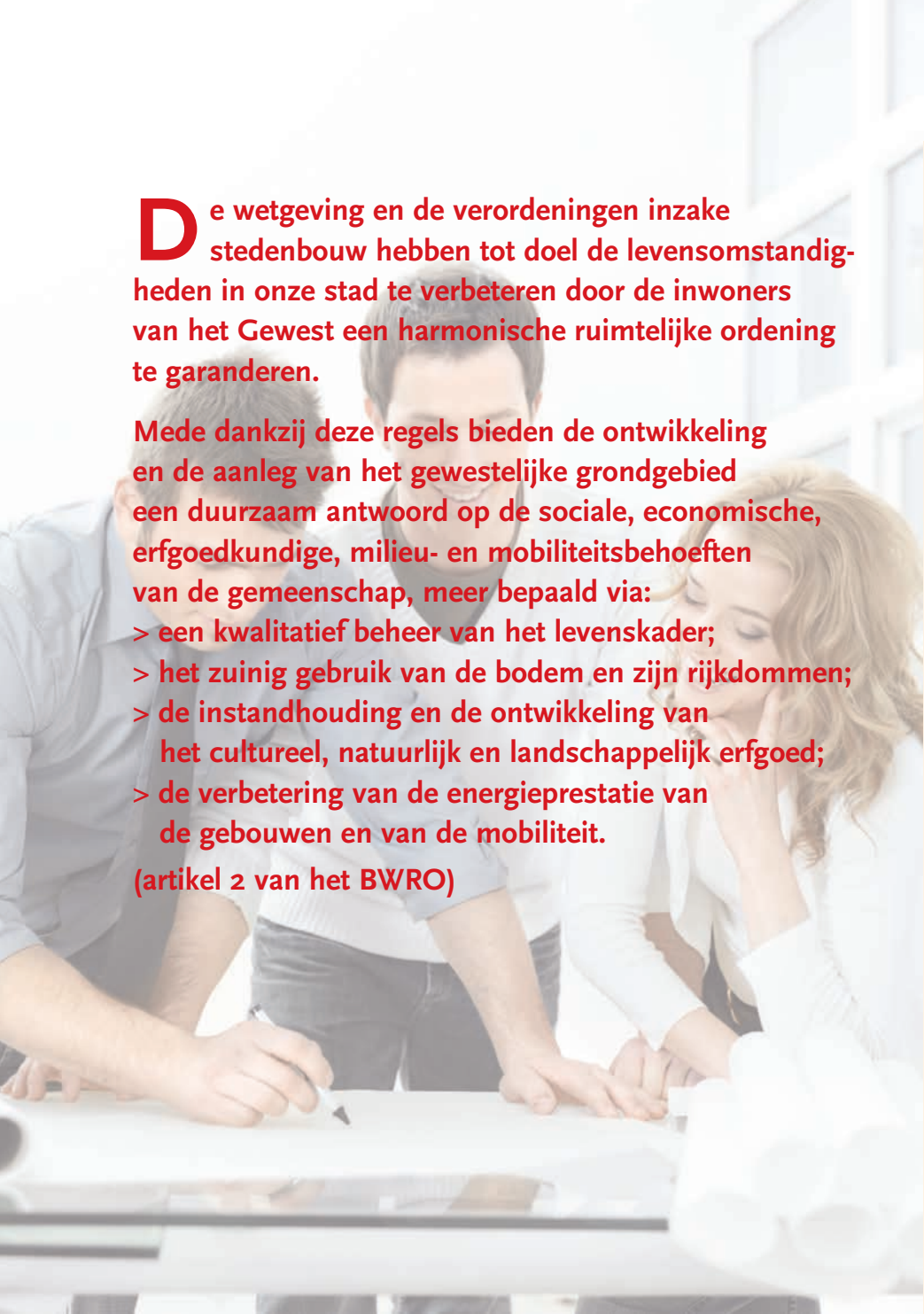
De spelregels	6
De sleutelwoorden	20
De actoren	30
Wanneer is een stedenbouwkundige vergunning vereist?	40
De vergunningsaanvraag	48
Na de vergunning	72
De mogelijkheden tot beroep	84
Aanverwante wetgeving	90
Bijlagen	98



De spelregels

1

- De stedenbouwkundige regelgeving in Brussel..... 9
- Het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO)..... 10
- De strategische plannen..... 12
- De reglementaire plannen 14
- De stedenbouwkundige verordeningen..... 16
- De verkavelingsvergunningen..... 17
- Andere regelgeving 19



De wetgeving en de verordeningen inzake stedenbouw hebben tot doel de levensomstandigheden in onze stad te verbeteren door de inwoners van het Gewest een harmonische ruimtelijke ordening te garanderen.

Mede dankzij deze regels bieden de ontwikkeling en de aanleg van het gewestelijke grondgebied een duurzaam antwoord op de sociale, economische, erfgoedkundige, milieu- en mobiliteitsbehoeften van de gemeenschap, meer bepaald via:

- > een kwalitatief beheer van het levenskader;
- > het zuinig gebruik van de bodem en zijn rijkdommen;
- > de instandhouding en de ontwikkeling van het cultureel, natuurlijk en landschappelijk erfgoed;
- > de verbetering van de energieprestatie van de gebouwen en van de mobiliteit.

(artikel 2 van het BWRO)

De stedenbouwkundige regelgeving in Brussel

De stedenbouwkundige regels in het Brusselse verschillen van die van Vlaanderen en Wallonië. Het spreekt dan ook vanzelf dat de procedures voor de aanvraag van stedenbouwkundige vergunningen specifiek zijn voor het Brussels Gewest. Dat geldt eveneens voor de soorten werken waarvoor voorafgaand een stedenbouwkundige vergunning nodig is.

- Het **Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening**, of kortweg het **BWRO**, bepaalt de stedenbouw in het Brussels Gewest. Het bepaalt o.a. de instrumenten die de bijzondere regels vastleggen waaraan projecten zijn onderworpen. De instrumenten die het meest courant worden gebruikt, zijn de **bestemmingsplannen**, de **stedenbouwkundige verordeningen** en de **verkavelingsvergunningen**.
- De bestemmingsplannen definiëren gebieden en bepalen wat daar al dan niet kan of mag: woningen, kantoren, handelszaken, groene zones,... Het **gewestelijk bestemmingsplan (GBP)** bestrijkt het hele grondgebied van het Gewest. Dat GBP wordt lokaal aangevuld door **bijzondere bestemmingsplannen (BBP's)**, die door de gemeenten worden uitgewerkt.
- De stedenbouwkundige verordeningen bepalen aan welke regels bouwwerken en hun naaste omgeving moeten beantwoorden (bouwprofiel, hoogte,...). De **gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV)** bestrijkt, net als het GBP, het volledige gewestelijke grondgebied. De **gemeentelijke stedenbouw-**

kundige verordeningen (GemSV's) vervolledigen de voorschriften van de GSV op lokaal niveau.

- De **verkavelingsvergunningen** gaan gepaard met verordenende voorschriften die het gebruik van de verkaveling bepalen (bestemming, afbakening, bouwvolume, vormgeving van de constructies,...).
- De aanvragen van **stedenbouwkundige vergunningen** moeten beantwoorden aan alle bepalingen van deze instrumenten. Dit hoofdstuk biedt u een beter inzicht.

OPGELET: Behalve de naleving van de regels dienen ook het geschikte karakter van het ontwerp en het respect voor de **'goede ruimtelijke ordening'** te worden beoordeeld.



OPMERKING

Er zijn nog andere plannen: het **gewestelijk ontwikkelingsplan (DGewOP)** en de **gemeentelijke ontwikkelingsplannen (GemOP's)**. Die plannen hebben op zich geen bindende kracht (behalve voor de overheid die gesubsidieerde werken onderneemt), maar bepalen in grote lijnen de beleidsopties van het Gewest en de gemeenten en dienen als leidraad voor de uitwerking van de hogervermelde regelgeving.



TIP

Raadpleeg de planologische gegevens in verband met uw goed op de cartografische website van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest: www.brugis.brussels.

Het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO)

Het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, kortweg 'BWRO' genoemd, vormt de juridische basis voor stedenbouw in Brussel.

Goedkeuring van het BWRO in 2004

Het BWRO werd bij besluit van 9 april 2004 aangenomen, verscheen in het *Belgisch Staatsblad* op 26 mei 2004 en trad in werking op 5 juni 2004. Het codificeert de 4 ordonnanties met betrekking tot ruimtelijke ordening die voordien in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bestonden:

- de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw (OOPS);
- de ordonnantie van 4 maart 1993 inzake het behoud van het onroerend erfgoed;
- de ordonnantie van 18 juli 2002 houdende het voorkooprecht;
- de ordonnantie van 18 december 2003 betreffende de rehabilitatie en de herbestemming van de niet-uitgebate bedrijfsruimten.

Sindsdien werd het BWRO herhaaldelijk gewijzigd.

Inhoud van het BWRO

Het BWRO bepaalt en regelt de grote mechanismen van ruimtelijke ordening op het Brusselse grondgebied:

- de plannen (ontwikkelingsplannen, bestemmingsplannen, omtrentingen ten algemene nutte,...);
- de (gewestelijke en gemeentelijke) stedenbouwkundige verordeningen;
- de vergunningen / attesten (aan vergunning onderworpen handelingen, onderzoek van de aanvragen, bevoegde overheden, termijnen, speciale regelen van openbaarmaking, beroepen...);
- de bescherming van het onroerend erfgoed (bescherming, plaatsing op de bewaarlijst, inventarisatie en registratie van het onroerend erfgoed, opgravingen,...);
- de niet-uitgebate bedrijfsruimten;
- het voorkooprecht;
- stedenbouwkundige inlichtingen en informatie;
- inbreuken en straffen.

De uitvoeringsbesluiten

Het BWRO wordt aangevuld met uitvoeringsbesluiten, die de inhoud van het wetboek verfijnen zodat een concrete toepassing van zijn bepalingen mogelijk is.

Uitvoeringsbesluiten worden aangenomen door de Brusselse regering en gaan onder meer over volgende materies:

- Werken die zijn vrijgesteld van vergunning, advies, speciale regelen van openbaarmaking van openbaarmaking, van de overlegcommissie of van de tussenkomst van een architect;
- De dossiersamenstelling van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, stedenbouwkundig attest en verkavelingsvergunning;
- De openbare onderzoeken en de speciale regelen van openbaarmaking;
- De overlegcommissies;
- De handelingen en werken die vallen onder de gewestelijke bevoegdheid van de gemachtigde ambtenaar;
- De publiekrechtelijke personen wiens vergunningsaanvragen ressorteren onder de gewestelijke bevoegdheid van de gemachtigde ambtenaar;
- De handelingen en werken vrijgesteld van het advies van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp;
- De gebruikswijzigingen onderworpen aan een stedenbouwkundige vergunning;

- De stedenbouwkundige vergunningen van beperkte duur.



OPMERKING

Het BWRO voorziet een aantal stedenbouwkundige instrumenten voor de regeling en de ondersteuning van stedenbouw en ruimtelijke ordening:

- **Ontwikkelingsplannen: GewOP en GemOP's**
- **Bestemmingsplannen: GBP en BBP's**
- **Stedenbouwkundige verordeningen: GSV en GemSV's.**

Deze instrumenten bestaan telkens op twee niveaus:

- **Op gewestelijk niveau: reglementering van toepassing op het hele grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;**
- **Op gemeentelijk niveau: reglementering eigen aan elke gemeente.**

De strategische plannen

Deze plannen bepalen de ontwikkelingsstrategie op gewestelijk en op lokaal vlak.

Op gewestelijk niveau: het gewestelijk ontwikkelings- plan (GewOP)

Het gewestelijk ontwikkelingsplan bepaalt de globale planningsstrategie van de ontwikkeling van het gewestelijke grondgebied. Het GewOP is het instrument voor de globale gewestelijke planning. De andere plannen (GBP, GemOP en BBP) mogen er zonder nadrukkelijk vermelde reden niet van afwijken. Het heeft een indicatieve waarde. Het betreft al de materies waarvoor het Gewest bevoegd is of die bijdragen tot zijn ontwikkeling: huisvesting, economie, tewerkstelling, mobiliteit, milieu, veiligheid, onderzoek, erfgoed, toerisme, handel, cultuur en sociaal beleid.

Het eerste GewOP dateert van 1995. Het was een van de bouwstenen van het Gewest. Het moest weerstand bieden tegen de stadsvlucht, het structuurverlies van de stad en vele vragen oplossen zoals die van de plaats van de kantoren, de plaats van de huisvesting en de herwaardering van de handelskernen.

In 2002 werd het GewOP geactualiseerd en de nieuwe versie werd door de gewestregering aangenomen op 12 september 2002. Daarin is voor het eerst sprake van de invoering van hefboomgebieden aan de hand van richtschema's.



OPMERKING

Het richtschema kondigt de grote tendensen aan qua aanleg of herinrichting van specifieke zones op het grondgebied (hefboomgebieden van het GewOP of gebieden van gewestelijk belang van het GBP).

Het heeft geen verordenende kracht en komt dus niet in de plaats van de bestaande middelen zoals de BBP's. Voorafgaand aan de andere plannen van aanleg biedt het een globale visie en bepaalt het een operationeel actiekader (voornaamste interventieopties en vereiste middelen).

Het Gewest is aan nieuwe uitdagingen geconfronteerd: de demografische groei, opleiding en tewerkstelling, milieu en duurzame ontwikkeling, internationalisering en dualisme binnen de stad.

De regering legt momenteel de laatste hand aan een belangrijke wijziging van het GewOP. Zij is zich er immers van bewust dat elke stadsontwikkeling op de drie pijlers voor **duurzame** ontwikkeling dient te steunen: het sociale luik, het economische luik en het milieugebonden luik.

Op gemeentelijk niveau: de gemeentelijke ontwikkelingsplannen (GemOP's)

De gemeenten kunnen hun eigen ontwikkelingsplan opstellen. Het GemOP vormt een instrument voor de globale planning van duurzame gemeentelijke ontwikkeling. Het sluit aan bij de oriëntaties van het GewOP en is conform het GBP. De inhoud, het indicatieve karakter en de geldigheidsduur (permanent sedert 2004) van een GemOP komen eveneens met het GewOP overeen.



De bestemmingsplannen

1. HET GEWESTELIJK BESTEMMINGSPLAN (GBP)

Het GBP werd van kracht op 29 juni 2001. Het geldt voor het hele gewestelijke grondgebied. Het bestaat uit kaarten (grafische voorschriften) en schriftelijke voorschriften.

Bij een vergunningsaanvraag is de kaart van de bodembestemmingen (kaart 3) de belangrijkste kaart. Zij deelt het grondgebied in in bestemmingsgebieden. Elk van die gebieden wordt door een bepaalde kleur aangegeven: de woongebieden in het geel, de gemengde gebieden (woonfunctie + andere functies) in oranje of bruin, de activiteitengebieden (voorzieningen en kantoren) in lichtblauw en violet.

Elke kleur is gekoppeld aan bijzondere bepalingen, die worden gepreciseerd in de schriftelijke voorschriften. Die voorschriften bevatten met name:

- een glossarium van de voornaamste gebruikte termen;
- de algemene voorschriften, van toepassing op alle gebieden;
- de bijzondere voorschriften voor elk gebied;
- de voorschriften met betrekking tot de 'gebieden in overdruk';
- de voorschriften met betrekking tot de wegen en het openbaar vervoer;
- het programma van de gebieden van gewestelijk belang.

Het GBP is een verordenend plan en al zijn bepalingen zijn dus bindend. Bijgevolg moeten vergunningsaanvragen steeds beantwoorden aan de voorschriften en de gebiedsindeling van het GBP.

De voorschriften van het GBP kunnen bepaalde vergunningsaanvragen ook onderwerpen aan speciale regelen van openbaarmaking of aan het advies van de overlegcommissie.



OPMERKING

Op 21 december 2013 is de gedeeltelijke wijziging van het GBP, demografisch GBP genoemd, in werking getreden. Deze wijziging beantwoordt aan de demografische uitdaging waarmee het Gewest wordt geconfronteerd.



TIP

Sommige termen uit het dagdagelijkse taalgebruik hebben in het GBP een heel precieze definitie. Derhalve kunt u altijd best de definities in de woordenlijst nakijken.

Voor een correcte interpretatie van de voorschriften van het GBP kan het ook nuttig zijn om informatie in te winnen bij de dienst Stedenbouw van de gemeente.

U kunt het GBP raadplegen op op de gewestelijke website www.stedenbouw.brussels.

2. BIJZONDERE BESTEMMINGSPLANNEN (BBP'S)

De bijzondere bestemmingsplannen worden uitgewerkt door de gemeenten. Ze hebben betrekking op delen van het gemeentelijk grondgebied. Ze preciseren de gebiedsindeling van het GBP.

Ze omvatten onder meer:

- de gedetailleerde bestemming van de diverse gebieden en de voorschriften die daarop betrekking hebben;
- de voorschriften met betrekking tot de inplanting en het volume van de bouwwerken;
- de voorschriften met betrekking tot de esthetiek van de bouwwerken en hun naaste omgeving;
- het tracé en de aanlegmaatregelen voor de verkeerswegen en de voorschriften die daarop betrekking hebben.

De BBP's hebben bindende kracht en verordenende waarde in al hun bepalingen. Alle vergunningsaanvragen moeten er dus aan beantwoorden.

Nochtans kunnen voor al de BBP-bepalingen, met uitzondering van de bestemmingen, afwijkingen worden verkregen, voor zover het geen 'essentiële gegevens' betreft. In dat geval moet de vergunningsaanvraag duidelijk aangeven van welke voorschriften er wordt afgeweken en de afwijkingen aanvragen.



OPMERKING

Meer informatie met betrekking tot de bijzondere bestemmingsplannen kunt u bekomen bij de gemeenten.



- OPEN BEBOUWING
- KOEREN EN TUINEN
- GEMENGD GEBIED (gebouwen)
- GEMENGD GEBIED (achterliggende gebouwen)
- WEGENGEBIED



TIP

Raadpleeg de wijken waar een BBP van kracht is op de cartografische website van het Gewest: www.brugis.brussels.

De stedenbouwkundige verordeningen

De stedenbouwkundige verordeningen bepalen regels aangaande de stedenbouwkundige kenmerken van gebouwen en hun naaste omgeving. Ze bevatten eveneens regels met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte.

De **gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV)** bestrijkt het volledige gewestelijke grondgebied. Ze definieert regels waarbij onder meer volgende aspecten aan bod komen:

- kenmerken van de bouwwerken en hun naaste omgeving;
- woonbaarheidsnormen voor woningen;
- bouwplaatsen;
- toegankelijkheid van gebouwen voor personen met beperkte mobiliteit;
- reclame- en uithangborden;
- wegen, de toegangen ertoe en de naaste omgeving ervan;
- parkeernormen buiten de openbare weg.

De **huidige GSV** trad in werking op 3 januari 2007. Ze kan geraadpleegd worden op de gewestelijke website van stedenbouw www.stedenbouw.brussels.

De **gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen (GemSV's)** worden uitgewerkt door de gemeenten. Elke gemeente kan haar eigen verordeningen opleggen. Het is belangrijk om

deze te raadplegen bij de uitwerking van projecten. Deze verordeningen vervolledigen en preciseren de gewestelijke stedenbouwkundige verordening op grond van de plaatselijke kenmerken.

De **zonale stedenbouwkundige verordeningen (ZSV)** of zoneverordeningen hebben betrekking op specifieke aspecten van welbepaalde zones van het grondgebied. Ze kunnen bijvoorbeeld bijdragen tot het behoud en de ontwikkeling van een wijk. Ze worden uitgewerkt door het Gewest of door de gemeenten.

De vergunningsaanvragen moeten voldoen aan de voorschriften van de stedenbouwkundige verordeningen. Afwijkingen zijn echter mogelijk. In dat geval dient de vergunningsaanvraag duidelijk aan te geven van welke bepalingen zij afwijkt en deze afwijkingen aan te vragen.



OPMERKING

Als de afwijking slaat op het bouwvolume, de inplanting of de vormgeving van de constructie, wordt de vergunningsaanvraag onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking (openbaar onderzoek en advies van de overlegcommissie).

De verkavelingsvergunningen



OPMERKING

‘Verkavelen’ betekent een goed verdelen in een of meerdere kavels om minstens een ervan te ‘verkopen’* met de bedoeling er een woning op te bouwen.

De verkavelingsvergunning is een heel bijzondere, hybride administratieve akte: zij is tegelijk een individuele akte en een verordenende akte. Zij situeert zich tussen de stedenbouwkundige vergunning en het bijzonder bestemmingsplan:

- net als de stedenbouwkundige vergunning betreft zij de toelating om een welbepaalde operatie met een individuele draagwijdte uit te voeren: de opsplitsing van een terrein met de bedoeling er woningen te bouwen;
- aangezien zij gepaard gaat met verordenende voorschriften, garandeert zij dat de te koop gestelde kavels wel degelijk bebouwbaar zijn en bepaalt zij de voorwaarden waarop de kavel in de toekomst mogen worden gebruikt (bebouwbare oppervlakte, vormgeving van de constructies, hoogte van de bouwwerken, aanleg van de onmiddellijke omgeving,...). Door haar verordenende waarde vertoont ze overeenkomsten met een BBP.

** Het begrip ‘verkoop’ omvat ook de verhuur voor meer dan negen jaar en de overdracht van een erfpacht of een opstalrecht.*



OPMERKING

De verkavelingsvergunning houdt geen vrijstelling in van een stedenbouwkundige vergunning voor de uitvoering van de geplande werken!

De latere aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning binnen de perimeter van de verkavelingsvergunning moeten hiermee in overeenstemming zijn. Niettemin zijn, net als voor de BBP's, afwijkingen mogelijk, uitgezonderd voor ‘wezenlijke gegevens’ waaronder de bestemmingsbepalingen.



TIP

Op de stedenbouwkundige dienst van de gemeente kunt u de verkavelingsvergunningen inkijken.

Verneem op de cartografische website van het Gewest (www.brugis.brussels) ook in welke wijken een verkavelingsvergunning geldt.

Waar en hoe een aanvraag tot verkavelingsvergunning indienen?

Een aanvraag tot verkavelingsvergunning is gebonden aan dezelfde voorwaarden en modaliteiten als een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning (= het individuele luik van de verkavelingsvergunning).

Wij verwijzen u naar 'De vergunningsaanvraag' op blz. 49 over de behandeling van de stedenbouwkundige vergunningen.

De verkavelingsvergunningen kunnen gewijzigd worden. Om ieders recht te vrijwaren, moet de aanvrager per aangetekend schrijven een eensluidende kopie van de aanvraag tot wijziging sturen naar alle eigenaars die de aanvraag niet mee ondertekend hebben. Als de eigenaars van meer dan een vierde van de kavels zich tegen de wijziging verzetten, dient de vergunningverlenende overheid deze te weigeren.



Andere regelgeving

Het BWRO en de andere stedenbouwkundige regels zijn niet de enige waarmee rekening moet worden gehouden bij bouwprojecten. Er zijn nog andere wetten en verordeningen.

Bijvoorbeeld:

- het **burgerlijk wetboek**, dat onder meer de regels bepaalt inzake mangeligheid en erfdiensbaarheid, meer bepaald de erfdiensbaarheid van licht en uitzicht (cf. hoofdstuk ‘aanverwante wetgeving’, blz. 96);
- het **veldwetboek**, dat onder meer de regels bepaalt inzake de afstand van beplantingen;
- de **milieuregels** waaronder:
 - de ordonnantie betreffende de milieuvergunning (OMV) (cf. blz. 93);
 - het Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheer (BWLKE);
 - de ordonnantie betreffende het beheer van verontreinigde bodems;
 - de ordonnantie betreffende het behoud en de bescherming van de natuur (Natura 2000);
- de regels inzake de mobiliteit (gewestelijke en gemeentelijke mobiliteitsplannen);
- de regels inzake **brandpreventie en -bestrijding** (brandweerreglementen);

- de **verschillende technische reglementen** waaronder het algemeen reglement op de elektrische installaties (AREI) en het algemeen reglement op de arbeidsbescherming (ARAB);
- de (gemeentelijke) **politieverordeningen**.

Deze regelgeving is niet altijd van gewestelijk niveau, ze kan ook uit federale wetten voortvloeien.



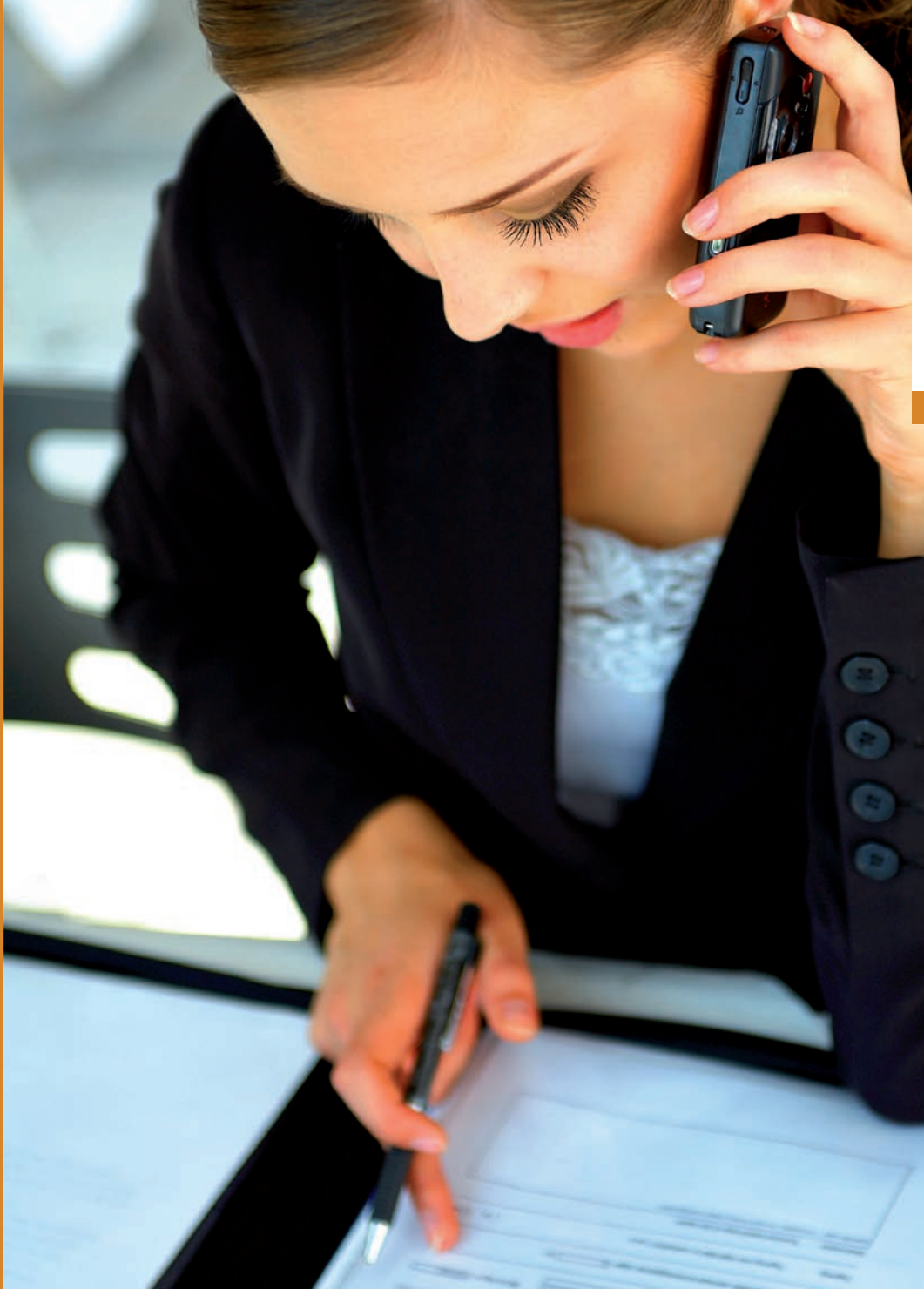
OPMERKING

Al deze regelgevingen zijn van toepassing samen met de stedenbouwkundige regels.

Het is ook mogelijk dat handelingen en werken waarvoor een stedenbouwkundige vergunning gevraagd wordt tevens onderworpen zijn aan procedures waarin andere regelgevingen voorzien (gezondheid, fiscaliteit, enz.).

Het is raadzaam om hierover inlichtingen in te winnen bij de bevoegde overheden.





De sleutelwoorden

2

■ Axonometrie	23
■ Beschermd erfgoed	23
■ Eensluitend advies	23
■ Energie Prestatie Binnenklimaat (EPB).....	23
■ Gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS)	24
■ Gebruik/Bestemming	24
■ Gemachtigde ambtenaar	24
■ Gemengd ontwerp	24
■ Goede plaatselijke aanleg	25
■ Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML)	25
■ Milieueffectenstudies en -rapporten	25
■ Openbaar onderzoek	26
■ Overlegcommissie (OC)	27
■ Plan voor erfgoedbeheer	27
■ Speciale regelen van openbaarmaking	28
■ Stedenbouwkundig attest	28
■ Stedenbouwkundig College	28
■ Stedenbouwkundige lasten	29
■ Unieke vergunning	29

A woman with blonde hair, wearing a dark grey blazer over a white lace-trimmed top, is shown from the chest up. She is holding a black mobile phone to her ear with her left hand and a black pen over a document with her right hand. The background is a blurred office setting with a window showing a view of a building. The text is overlaid on the left side of the image.

In de stedenbouwkundige vergunning keren een aantal termen geregeld terug. Ze behoren tot het vakjargon van de stedenbouwkundige specialisten.

Voor de burger is dat jargon niet altijd even begrijpelijk.

Op de volgende bladzijden wordt de lezer vertrouwd gemaakt met de meest courante stedenbouwkundige termen.

Axonometrie

Ingeval ze het BWRO betreft, dient onder axonometrie de voorstelling te worden verstaan, vanuit drie verschillende invalshoeken, van de drie orthogonale dimensies van het bouw- of uitbreidingsontwerp waardoor een beter begrip mogelijk is van het ontwerp en van de invloed ervan op de omliggende bouwwerken.

De axonometrie is vereist voor bepaalde grote ontwerpen (bv.: nieuwbouw groter dan 400 m²). Zij wordt door de aanvrager bij het dossier van de vergunningsaanvraag gevoegd en door de gemeente aangeplakt naast de rode affiches van het openbaar onderzoek. Het is de bedoeling de burger zo goed mogelijk te informeren, hem een duidelijk en concreter zicht te geven op de geplande constructies en zijn participatie in het stedenbouwkundig proces aan te moedigen.

Beschermd erfgoed

Monumenten, vastgoedgehelen, landschappen of archeologische vindplaatsen met een erkende erfgoedwaarde:

- goederen die beschermd zijn of waarvoor de beschermingsprocedure aan de gang is;
- goederen die ingeschreven zijn op de bewaarlijst van het onroerend erfgoed, of waarvan de procedure tot inschrijving op de bewaarlijst aan de gang is.

Meer informatie vindt u op de gewestelijke website: www.erfgoed.brussels.

De vergunningsaanvragen met betrekking tot goederen die deel uitmaken van het beschermd erfgoed, worden onderzocht door de gemachtigde ambtenaar en zijn in principe onderworpen aan het eensluidend advies van de KCML.

Eensluidend advies

Een 'eensluidend advies' is een advies met bindende kracht. De overheid die belast is met de uitspraak over een vergunningsaanvraag, moet dat advies respecteren. Indien het advies negatief is, mag de vergunning niet worden afgeleverd.

Indien het advies daarentegen positief is, kan de overheid, belast met de aflevering van de vergunning, daar desondanks voorwaarden aan koppelen of zelfs de vergunning weigeren. Het advies dient binnen de voorgeschreven termijn te worden uitgebracht.

Voorbeelden: eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, eensluidend advies van de KCML, advies van de overlegcommissie wanneer dit het advies van de gemachtigde ambtenaar vervangt,...

Energie Prestatie Binnenklimaat (EPB)

Doelstelling: het energieverbruik van de gebouwen verlagen en daarbij het binnenklimaat verbeteren. De EPB legt vereisten op qua thermische isolatie, ventilatie, verlichting, klimaatregeling, verwarmingsinstallatie, enz.

De procedure voor de behandeling van de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning vormt de 'inkomdeur' voor de EPB-toepassing.

Gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS)

Gebied waarvan het culturele, historische of esthetische karakter bijzondere kwaliteiten vertoont en dat derhalve bewaard moet worden. Deze gebieden worden gedefinieerd door het GBP.

De vergunningsaanvragen met betrekking tot een goed dat gelegen is in een GCHEWS, zijn onderworpen aan het advies van de overlegcommissie zodra de aanvraag een wijziging inhoudt van het bouwprofiel of van de aanblik van de gevels die zichtbaar zijn vanaf de voor de burger toegankelijke ruimten.

Gebruik/Bestemming

GEBRUIK: feitelijk bestaand gebruik van een niet-bebouwd goed of van één of meer vertrekken van een bebouwd goed. *Voorbeeld: een handelszaak kan worden gebruikt als beenhouwerij, bakkerij,...*

BESTEMMING: bestemming van een niet-bebouwd goed of van één of meer vertrekken van een bebouwd goed, aangegeven in de bouwvergunning of de stedenbouwkundige vergunning, of, indien zo'n vergunning niet bestaat of dit daarin niet is gepreciseerd,

de bestemming zoals aangegeven in de bestemmingsplannen. *Voorbeeld: woningen, kantoren, handelszaken,...*

Gemachtigde ambtenaar

Ambtenaar van het gewestelijke Bestuur 'Brussel Stedelijke Ontwikkeling' die door de regering is aangeduid om de diverse stedenbouwkundige taken uit te voeren die door het BWRO worden vastgelegd (*voorbeeld: afgeven van bepaalde vergunningen*). De regering wijst meerdere gemachtigde ambtenaren aan voor een mandaat van bepaalde duur.

Gemengd ontwerp

Een gemengd ontwerp is een ontwerp dat op het moment van zijn indiening zowel een stedenbouwkundige vergunning vereist als een milieuvergunning voor een inrichting van klasse 1A of 1B (*zie blz. 93*).

De gemengde procedure houdt in dat de aanvraagdossiers tot stedenbouwkundige en milieuvergunning samen worden behandeld (bv. de gemeenschappelijke organisatie van de speciale regelen van openbaarmaking, een enkele effectenstudie als deze vereist is), maar er zijn wel degelijk 2 aparte aanvragen en er worden 2 vergunningen afgegeven.

Bijvoorbeeld: de constructie van een gebouw dat wordt uitgerust met grote airconditioningsinstallaties of met een overdekte garage van meer dan 25 parkeerplaatsen.

Op het einde van de procedure wordt de stedenbouwkundige vergunning geschorst zolang de definitieve milieuvergunning niet werd afgegeven, en omgekeerd.

Goede plaatselijke aanleg

De 'goede plaatselijke aanleg' is een essentieel principe binnen stedenbouw. Hij beoogt de integratie van het ontwerp in - en zijn compatibiliteit met - de al dan niet bebouwde onmiddellijke omgeving. De goede plaatselijke aanleg wordt afgetoetst aan verschillende elementen zoals de kenmerken van de buurt, de impact op de onmiddellijke omgeving, de innamedichtheid.

De administratieve overheid is als enige bevoegd voor deze beoorde-

ling. Zij gaat ertoe over telkens als zij een beslissing neemt over een vergunningsaanvraag.

Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML)

Gewestelijke commissie van experts, belast met vraagstukken rond het behoud en de opwaardering van het onroerend erfgoed.

De KCML brengt adviezen uit over vergunningsaanvragen betreffende goederen die deel uitmaken van het beschermd erfgoed. In principe zijn deze adviezen eensluidend.



Milieueffectenstudies en -rapporten

Diepgaande studies of beknoptere rapporten die de impact van een project op het leefmilieu of het stedelijk milieu analyseren. Het uiteindelijke doel van deze documenten bestaat erin om het publiek en de overheid te informeren over de aanvraag, te informeren over de positieve en negatieve gevolgen van het project op het leefmilieu, en om oplossingen naar voor te schuiven om de eventuele hinder ervan te beperken.

De studies hebben enkel betrekking op de 'grote' projecten.

De lijst van de criteria om projecten te onderwerpen aan effectenstudies of effectenrapporten is terug te vinden in de bijlagen A en B van het BWRO.

Voorbeelden van projecten die een effectenstudie vereisen:

- bouw van een kantoorgebouw van meer dan 20 000 m²,
- inrichting van een overdekte parkeerplaats met meer dan 200 auto staanplaatsen.

Voorbeelden van projecten die een effectenverslag vereisen:

- bouw van een kantoorgebouw tussen 5 000 m² en 20 000 m²;
 - inrichting van een overdekte parking met meer dan 200 auto staanplaatsen.
- (Meer info op blz. 68.)



OPMERKING

De stedenbouwkundige vergunningsaanvragen onderworpen aan effectenstudie of -rapport dienen bij de gemachtigde ambtenaar (gewest) te worden ingediend en niet bij de gemeenten.

Openbaar onderzoek

Periode, die doorgaans 15 dagen duurt, tijdens dewelke de burgers de lopende dossiers van de vergunningsaanvraag kunnen inzien.

Openbare onderzoeken worden georganiseerd door de gemeenten. Ze worden bekendgemaakt aan de hand van rode affiches die worden aangeplakt in de buurt van het goed dat het voorwerp uitmaakt van de vergunningsaanvraag.

Het openbaar onderzoek maakt deel uit van de speciale regelen van openbaarmaking (blz. 63). Niet al de vergunningsaanvragen worden aan een openbaar onderzoek onderworpen. Dit hangt af van de stedenbouwkundige regelgeving (BWRO, GBP, BBP, ...).



TIP

Raadpleeg de websites van de gemeentes of de gewestelijke website van stedenbouw www.stedenbouw.brussels om de documenten met betrekking tot de openbare onderzoeken (data, pv's,...) te kunnen zien.

Overlegcommissie (OC)

Raadgevend orgaan dat bestaat uit vertegenwoordigers van de gemeente en van de gewestelijke besturen en instellingen die te maken hebben met ruimtelijke ordening: Brussel Stedelijke Ontwikkeling (BSO), Leefmilieu Brussel, Citydev en Mobiel Brussel.

De OC komt samen en brengt een advies uit over de vergunningsaanvragen waarvoor een advies is vereist. Dat advies helpt de overheid die belast is met de aflevering van de vergunning, om haar beslissing te nemen. Het is raadgevend of dwingend, naar gelang het geval. Het kan, onder bepaalde voorwaarden, het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar vervangen (*meer informatie zie blz. 63*).



TIP

Raadpleeg de websites van de gemeentes of de gewestelijke website van stedenbouw www.stedenbouw.brussels om de documenten met betrekking tot de OC's (agenda, adviezen,...) te kunnen zien.



Plan voor erfgoedbeheer

Document aangenomen door de regering, op eigen initiatief of op initiatief van derden, dat een geheel van werken, doelstellingen en middelen vastlegt met het oog op een efficiënter beheer van (geklasseerde of bewaarde) architecturale gehelen, gebouwen met verschillende verdiepingen of landschappen gekenmerkt door hun terugkerende hoofdelementen. Het beheersplan wil het harmonieuze behoud van deze gehelen waarborgen. Het plant daarbij de ingrepen die noodzakelijk zijn voor hun behoud en bevordert de globale renovatieoperaties.

De werken die conform het plan zijn, genieten een lichtere vergunningsprocedure of zelfs vrijstelling van vergunning.

Het beheersplan wordt door de regering aangenomen na advies van de KCML. Het is voor onbepaalde tijd geldig, maar kan gewijzigd worden.

Speciale regelen van openbaarmaking

De speciale regelen van openbaarmaking zijn maatregelen om de bevolking te informeren en te raadplegen, tevens met de bedoeling om de administratieve overheden zo goed mogelijk te informeren. Ze omvatten een openbaar onderzoek, gevolgd door een vergadering van de overlegcommissie, die een advies uitbrengt.

De vergunningsaanvragen zijn onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking in de gevallen bepaald door de stedenbouwkundige regelgeving (BWRO, GBP, BBP,...) *(meer info op blz. 63).*

Stedenbouwkundig attest

Het stedenbouwkundig attest is een document dat vóór de aanvraag tot stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning kan worden aangevraagd. Het is een principieel akkoord dat aangeeft of een project kan worden toegelaten en bepaalt de voorwaarden daartoe. Het biedt garanties betreffende de haalbaarheid van het project en licht de bestemmingsmogelijkheden toe. In de praktijk worden stedenbouwkundige attesten voornamelijk aangevraagd voor grootschalige projecten waarbij de aanvrager garanties wil over het verkrijgen van de vergunning. Een stedenbouwkundig attest is eveneens verantwoord alvorens te investeren in de aankoop van een

grond, om te weten of het geplande programma qua bouwprofielen en bestemmingen aanvaardbaar is.

De procedure voor het bekomen van stedenbouwkundige attesten is vergelijkbaar met die van de vergunningen. De inhoud van het dossier is echter beperkter (plannen vermelden bv. geen installatiedetails).

De afgegeven stedenbouwkundige attesten blijven geldig gedurende maximaal twee jaar, zonder mogelijkheid tot verlenging.

Een attest stelt de aanvrager niet vrij van vergunning: die blijft nodig voor de uitvoering van de handelingen en werken waarop het stedenbouwkundig attest betrekking heeft.

Stedenbouwkundig College

College van deskundigen, belast met het uitbrengen van advies in het kader van de schorsings- en de vernietigingsprocedure van de vergunningen (toezichthoudende bevoegdheid van het gewest over de gemeenten, zie blzn. 75 en 87) en in het kader van het beroep bij de regering tegen de beslissingen (of het ontbreken van beslissing) van het college van burgemeester en schepenen of van de gemachtigde ambtenaar.



OPMERKING

Het secretariaat van het Stedenbouwkundig College wordt verzorgd door ambtenaren van de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel.

Stedenbouwkundige lasten

Bijkomende verplichting die op sommige vergunningen rust. In dit geval wordt de afgifte van de vergunning ondergeschikt aan de uitvoering of aan de betaling van lasten. De lasten kunnen worden geëist in natura (bouwwerken) of in contanten (storting van een geldbedrag). Er bestaan facultatieve lasten en verplichte lasten. Het ontbreken van de uitvoering van deze lasten binnen de 2 jaar na de afgifte van de stedenbouwkundige vergunning houdt in dat de vergunning vervalst.



OPMERKING

Het besluit van 26 september 2013 lijst de stedenbouwkundige lasten op en in het bijzonder de verplichte lasten, de bedragen, de prioritaire bestemmingen, de uitvoeringsmodaliteiten en de modaliteiten van de bankgaranties op.

Unieke vergunning

In het stedenbouwkundige jargon verwijst 'unieke' vergunning naar de stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning met betrekking tot het beschermde erfgoed; m.a.w. naar de vergunningen met betrekking tot een beschermd goed, een goed dat op de bewaarlijst werd geplaatst of waarvan de procedure voor de bescherming of de plaatsing op de bewaarlijst momenteel loopt. De unieke

vergunning omvat de luiken stedenbouw en erfgoed.

Al de unieke vergunningen worden afgegeven door de gemachtigde ambtenaar (gewest). De KCML brengt advies uit over de aanvragen tot unieke vergunning. Het advies is eensluidend en de gemachtigde ambtenaar moet er dus rekening mee houden. De KCML kan ook behoudsvoorwaarden opleggen.



OPMERKING

Het besluit met betrekking tot de zogenaamde werken 'van geringe omvang' (zie *bijlage*) bepaalt de gevallen die worden vrijgesteld van het advies van de KCML, van de gemeente of van de overlegcommissie, evenals van de speciale regelen van openbaarstelling.



TIP

Op de website van de directie Monumenten en Landschappen kunt u, gemeente per gemeente, de lijst van de beschermde monumenten en landschappen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest raadplegen (www.erfgoed.brussels). U verneemt er ook alles over de toekenningsvoorwaarden van subsidies voor de uitvoering van bepaalde werken aan beschermde goederen.

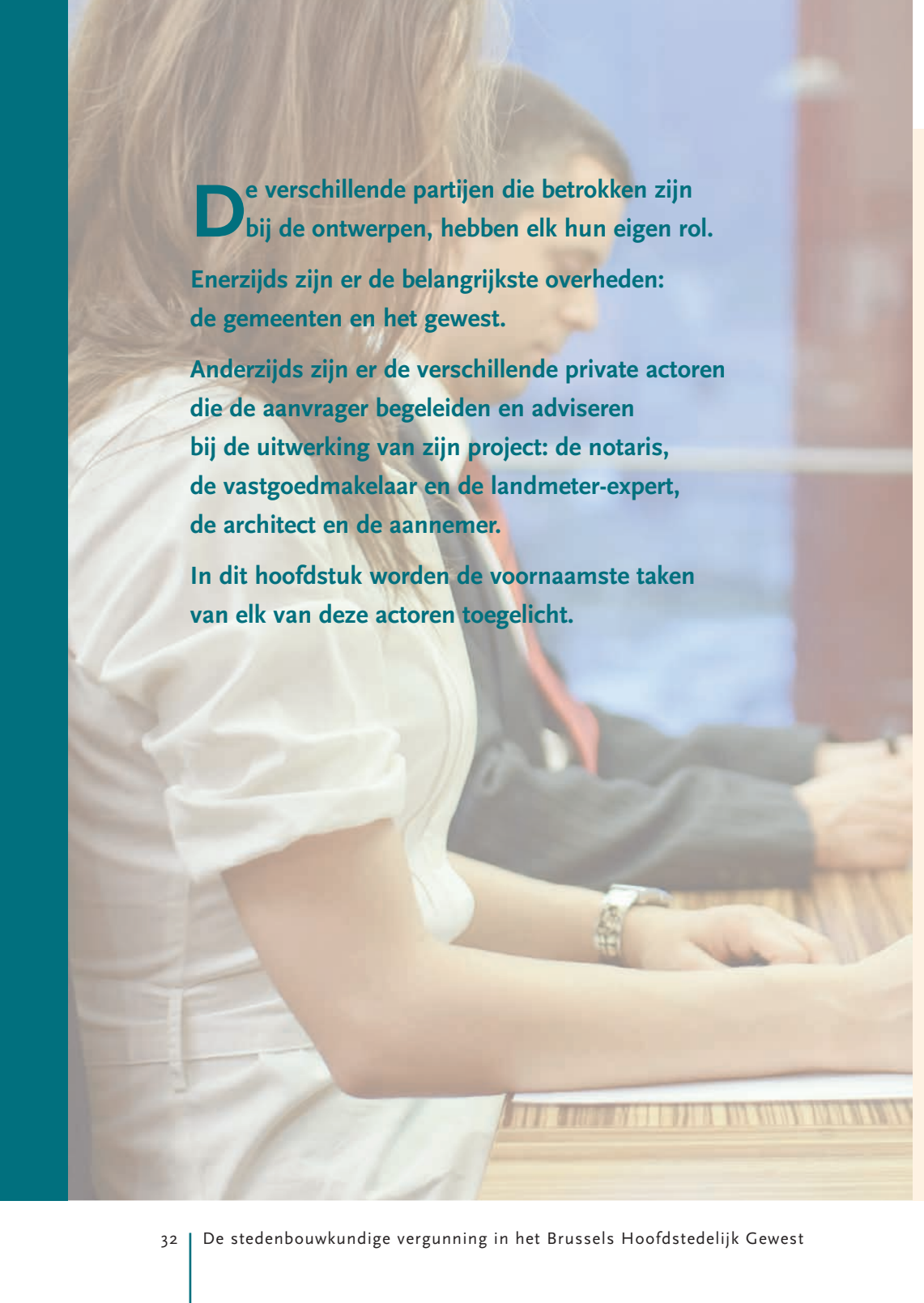


De actoren

3

■ De gemeente	33
■ Het Gewest	34
■ De bouwmeester (bMa)	36
■ De notaris	37
■ De architect	38
■ De landmeter-expert en de vastgoedmakelaar	39
■ De aannemer.....	39





De verschillende partijen die betrokken zijn bij de ontwerpen, hebben elk hun eigen rol.

Enerzijds zijn er de belangrijkste overheden: de gemeenten en het gewest.

Anderzijds zijn er de verschillende private actoren die de aanvrager begeleiden en adviseren bij de uitwerking van zijn project: de notaris, de vastgoedmakelaar en de landmeter-expert, de architect en de aannemer.

In dit hoofdstuk worden de voornaamste taken van elk van deze actoren toegelicht.

De gemeente

De gemeente is de overheidsinstantie die het dichtst bij de burger staat. In de verschillende stappen van het project wendt u zich meestal tot de gemeente. Haar rol blijft niet beperkt tot het afleveren van de vergunning; de gemeente staat u ook bij met raad en daad.

Verscheidene organen zijn bevoegd inzake stedenbouw:

- de **gemeenteraad** bepaalt de regelgeving, waaronder de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, de politieverordeningen en de bijzondere bestemmingsplannen;
- het **college van burgemeester en schepenen** neemt de beslissing en geeft de vergunning af. Dat college is ook belast met de organisatie van de speciale regelen van openbaarmaking;
- het **gemeentebestuur** ontvangt, via de dienst Stedenbouw, de dossiers van de aanvragen van vergunningen en attesten, controleert of die volledig zijn en analyseert ze voor het college. De dienst Stedenbouw ontvangt de aanvragers en helpt hen bij de formaliteiten.



TIP

Het is bij de dienst Stedenbouw dat de burger de stedenbouwkundige regelgeving kan raadplegen die van toepassing is op zijn project. Hij kan er ook de projecten inzien die onderworpen zijn aan een openbaar onderzoek (*contactgegevens: zie blz. 102*).



Het Gewest

Het Gewest speelt eveneens een belangrijke rol in de procedure voor de aflevering van vergunningen.

1. Eén van de hoofdrolspelers is de **GEMACHTIGDE AMBTENAAR**, die door de regering is aangesteld en onafhankelijk optreedt.

De bevoegdheden van de gemachtigde ambtenaar zijn de volgende:

- hij brengt een eensluidend advies uit aan de gemeente als de vergunningsaanvraag niet door een BBP of een verkavelingsvergunning wordt geregeld en als het advies van de overlegcommissie het advies van de gemachtigde ambtenaar niet vervangt;
- hij staat de eventuele afwijkingen toe ten opzichte van de BBP's, de verkavelingsvergunningen of de stedenbouwkundige verordeningen (NB: de afwijkingen kunnen ook, in bepaalde gevallen, door de overlegcommissie worden toegestaan);
- hij controleert of de onderzoeksprocedure van de door de gemeenten afgeleverde vergunningen is verlopen zoals het hoort en kan die eventueel opschorten (toezicht houdende bevoegdheid over de gemeenten);
- **hij behandelt een reeks 'speciale' vergunningsaanvragen en geeft de vergunning af:**
 1. aanvragen door een openbaar persoon die voorkomt op een lijst in een regeringsbesluit;
 2. aanvragen voor werken van openbaar nut, die voorkomen op een lijst in een regeringsbesluit;
 3. aanvragen met betrekking tot een ontwerp van gewestelijk belang dat voorkomt op een lijst in een regeringsbesluit en zich bevindt binnen een door de regering vastgestelde perimeter;
 4. aanvragen met betrekking tot een goed dat tot het beschermde erfgoed behoort (zie 'unieke vergunning', blz. 29);
 5. aanvragen met betrekking tot een niet-uitgebaseerde bedrijfsruimte;
 6. aanvragen met betrekking tot een ontwerp dat zich over meer dan één gemeente uitstrekt, als het in een perimeter ligt die door de regering werd vastgelegd.
 7. aanvragen onderworpen aan de voorafgaande evaluatie van de effecten: effectenverslagen of -studies (zie blz. 68).

Naast de bevoegdheden van de gemachtigde ambtenaar vervult het Gewest verscheidene taken via Brussels Stedelijke Ontwikkeling en zijn verschillende directies.

De **directie Stedenbouw** staat de gemachtigde ambtenaar bij in zijn taken. Zij beheert de milieueffectenstudies en -rapporten. Zij is vertegenwoordigd in de overlegcommissies.

De **directie Monumenten en Landschappen** houdt zich bezig met de aspecten van het beschermde erfgoed. Ze staat de KCML en de gemachtigde ambtenaar bij in hun respectieve taken hieromtrent. Ze is eveneens vertegenwoordigd in de overlegcommissies.

2. De BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING is de instantie waar bij administratief beroep kan worden aangetekend tegen de vergunningen. Zij spreekt zich uit na het advies te hebben gevraagd van het Stedenbouwkundig College (zie blz. 84).

Er zijn ook nog **andere gewestelijke instanties** die in dit verband kunnen optreden: Leefmilieu Brussel (ex-BIM), Citydev (ex-GOMB), Brussel Mobiliteit (ex-BUV), Brussel Economie en Werkgelegenheid (ex-BEW), die eveneens vertegenwoordigd zijn in de overlegcommissies.

OPMERKING

De directie Huisvesting (BSO) behandelt de aanvragen van aankoop- en renovatiepremies.

De directie van de Gewestelijk Huisvestingsinspectie (BSO) waakt over de conformiteit van de woningen die worden verhuurd met de Huisvestingscode.

Alle nuttige informatie betreffende huisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kunt u raadplegen op de thematische portaal site huisvesting.brussels.be.



De Bouwmeester

De opdracht van de Bouwmeester en zijn cel is het toezien op de ruimtelijke kwaliteit, in architecturaal opzicht, maar ook op het gebied van stedenbouw, openbare ruimte, enz. Het komt erop aan in Brussel de ambitie inzake stedelijke ontwikkeling aan te wakkeren en te versterken. De Bouwmeester werkt vanuit een transversale benadering en stelt zich neutraal en onafhankelijk op.

De voornaamste taken van de Bouwmeester zijn het adviseren en aanmoedigen van openbare en private opdrachtgevers. Zijn niet-dwingende adviezen helpen de opdrachtgever bij het kiezen van een proces dat de meeste garantie op architecturale, stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit biedt. De Bouwmeester wordt bij voorkeur zo snel mogelijk bij een project betrokken.

Kristiaan Borret heeft van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering een mandaat van vijf jaar gekregen (2015-2019). Zijn oriëntatienota werd in april 2016 door de regering goedgekeurd en definieert drie krachtlijnen, die op hun beurt in vier punten zijn onderverdeeld, en die samen de principes uitmaken waarop Kristiaan Borret zich tijdens zijn mandaat als Bouwmeester zal baseren.

De eerste krachtlijn betreft de algemene werkwijze van de Bouwmeester, de tweede heeft betrekking op de instrumenten die hij gebruikt en de derde gaat over de thema's die hij in eerste instantie naar voren schuift.

De tweede krachtlijn, die van de instrumenten, houdt het meest rechtstreeks verband met de uitvoering en valt in de volgende vier punten uiteen:

- Bevorderen van een wedstrijd-cultuur, met procedures zo optimaal mogelijk moeten worden georganiseerd
- Een 'kwaliteitskamer' om de projecten nog voor de aanvang van de vergunningsprocedure te verbeteren
- 'Ontwerpend onderzoek' om ideeën te genereren en nieuwe mogelijkheden te openen
- Een communicatie- en informatiestrategie naar professionelen en het grote publiek om ze te sensibiliseren voor een kwaliteitsvolle stedelijke ontwikkeling.

De Bouwmeester werkt nauw samen met de verschillende actoren inzake stedelijke ontwikkeling, en meer bepaald met Brussel Stedelijke Ontwikkeling (BSO).

Raadpleeg de website van de Bouwmeester voor meer informatie: www.bouwmeester.brussels.

De notaris

De notaris is uw voornaamste gesprekspartner inzake contracten en verkoopsakten. Hij is verplicht u te informeren over de rechten en erf-dienstbaarheden die aan uw goed verbonden zijn.

Inzake stedenbouw zijn de notarissen bij wet verplicht om bij de verkoop van onroerende goederen telkens de bestemming die is voorzien door de gewestelijke en gemeentelijke plannen te vermelden. Net als de andere stedenbouwkundige inlichtingen zoals de vorige vergunningen afgeleverd voor het goed, de eventuele vastgestelde overtredingen, enz. De volledige lijst van stedenbouwkundige inlichtingen staat in het artikel 275 van het BWRO.

De notaris geeft ook aan of het goed het voorwerp uitmaakt van een stedenbouwkundige vergunning of een stedenbouwkundig attest.

Meer info op de website van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat, www.notaris.be.



OPMERKING

Wees aandachtig voor het geoorloofde karakter van al de werken die werden uitgevoerd in het goed dat u koopt, en van het gebruik van dat goed.



De architect

De architect geeft uw ideeën vorm en volume. Als professional is hij uw raadsman voor alle handelingen die verband houden met de bouw, ook de administratieve stappen zoals de voorafgaandelijke vergunningsaanvraag. Het kopen, renoveren of bouwen van uw woning zijn belangrijke handelingen voor u en uw naasten. De architect speelt dus een fundamentele rol. Meer info bij de Orde van architecten (zie blz. 103) of op www.ordevanarchitecten.be.

Zijn taak omvat met name:

- schetsen en voorstudies;
- advies aan de bouwheer inzake de diverse keuzes;
- studies en budgetramingen van voorontwerpen;
- opmaak van het dossier voor aanvraag stedenbouwkundige vergunning;
- voorstelling en verdediging van het project bij de administraties;
- realisatie van uitvoeringsplannen en bijzonder bestek;
- opvolging en oplevering van de werken.

Vertel uw architect duidelijk hoe het zit met uw financiële middelen, zo bespaart u gegarandeerd tijd en geld. Naast de eigenlijke werken zijn er immers nog heel wat andere kosten: erelonen van architect en ingenieur, aansluitingen op openbare netten, bouwbelasting, diverse officiële documenten, btw,...



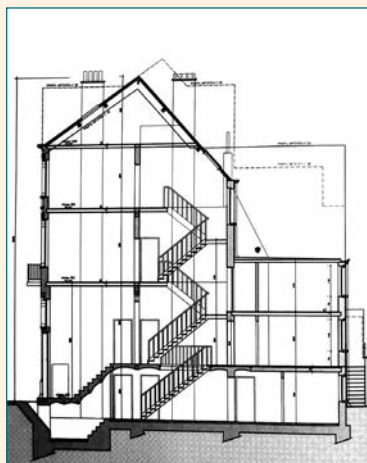
TIP

Sluit met uw architect een duidelijke overeenkomst vóór u het project aanvangt. Die overeenkomst moet onder meer de erelonen vastleggen, de duur van de opdracht enz. Ze is erg belangrijk, zowel voor u als voor de architect.



OPMERKING

Sommige werken van geringe omvang worden vrijgesteld van de tussenkomst van een architect. Vraag inlichtingen bij de dienst Stedenbouw van de gemeente waar de werken worden gepland.



De landmeter-expert en de vastgoedmakelaar

Dit zijn specialisten inzake vastgoed, alsook in het opstellen van huurcontracten en plaatsbeschrijvingen.

De vastgoedmakelaar kan eveneens de voorlopige koopakten opstellen. Evenals de notaris moet hij in de bekendmakingen met betrekking tot een goed dat te koop staat de stedenbouwkundige inlichtingen vermelden die opgesomd worden in artikel 275 van het BWRO.



De landmeter-expert is bevoegd voor:

- de realisatie van topografische studies;
- de opmeting van de percelen (afbakening);
- overnames van gemene muren.



OPMERKING

Om zijn beroep te mogen uitoefenen, moet de landmeter-expert een grondwettelijke eed afleggen en ingeschreven zijn op de tabel van de federale raad van landmeters-experten (*contactgegevens: blz. 103*); de vastgoedmakelaar moet erkend zijn door het Beroepsinstituut voor Vastgoedmakelaars (BIV). Zie ook www.ipi.be of www.obge-bole.be

De aannemer

De aannemer voert de werken uit onder toezicht van de architect en de bouwheer.

Alvorens een aannemer te kiezen, is het steeds aan te raden om offertes en bestekken aan te vragen bij meerdere aannemers.

U dient te werken met een aannemer die geregistreerd is. Die registratie bewijst dat de aannemer in orde is met zijn sociale bijdragen.

Wanneer wordt gewerkt met een niet-geregistreerde aannemer, kan de staat zich tegen de bouwheer keren en de betaling van de ongeïnde sociale bijdragen eisen.



TIP

Alvorens het contract te ondertekenen is het belangrijk dat u een overeenkomst sluit onder opschortende voorwaarde van het bekomen van de vergunning. Zo voorkomt u onaangename verrassingen indien uw vergunning zou worden geweigerd of indien u een wijziging wordt opgelegd.



Wanneer is een stedenbouwkundige vergunning vereist?

4

- Werken **onderworpen** aan een stedenbouwkundige vergunning 43
- **Vrijstellingen** van **vergunning** en vereenvoudigde procedures 44
 1. Werken vrijgesteld van stedenbouwkundige vergunning 44
 2. Werken vrijgesteld van advies 46
 3. Werken vrijgesteld van de tussenkomst van een architect 47





De meeste handelingen en werken betreffende de bouw, renovatie, binnen- of buiteninrichting zijn onderworpen aan een voorafgaande stedenbouwkundige vergunning. De plannen die bij de vergunningsaanvraag worden meegestuurd, moeten opgesteld zijn door een architect.

Toch zijn bepaalde werken vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning. Ook kunnen bepaalde werken, zelfs als ze niet vrijgesteld zijn van vergunning, vrijgesteld worden van de speciale regelen van openbaarmaking, van het advies van de gemachtigde ambtenaar, van de gemeente,...

Dankzij die vrijstellingen worden de procedures eenvoudiger en worden de vergunningen sneller afgeleverd.

Men noemt deze werken algemeen 'handelingen en werken van geringe omvang'. Ze worden uitvoerig gedefinieerd door een besluit van de Brusselse regering. (Cf. bijlage blz. 109).

Werken onderworpen aan een stedenbouwkundige vergunning

De algemene regel stelt dat al de werken voor bouw, afbraak, renovatie of verbouwing én elke bestemmingswijziging van een gebouw vooraf een stedenbouwkundige vergunning vereisen. Een stedenbouwkundige vergunning is dus de regel. De vrijstelling ervan vormt de uitzondering.

Het BWRO (art. 98, §1) bepaalt **de handelingen en werken waarvoor een stedenbouwkundige vergunning is vereist zoals:**

- bouw of plaatsing van vaste inrichtingen;
- verbouwing van een bestaande constructie (met uitzondering van onderhouds- en conserveringswerken);
- afbraak van een constructie, herbouw;
- bestemmingswijziging van een goed of van een gedeelte ervan, zelfs zonder werken en gebruikswijziging van een goed, wanneer deze wijziging voorkomt op een lijst die door de regering werd vastgelegd;
- ingrijpende wijziging van het bodemreliëf;
- ontbossing;
- vellen van hoogstammen;
- ontginning van een gebied dat volgens de regering dient te worden beschermd, of de wijziging van de groenbeplanting ervan;
- het geregelde gebruik van een terrein als:
 - opslagplaats voor meerdere voertuigen, schroot, materiaal of afval;
 - parkeerplaats van voertuigen, hierbij begrepen voertuigen of aanhang-

- wagens voor reclamadoeleinden;
- standplaats voor een of meerdere mobiele inrichtingen die kunnen worden bewoond, zoals woonwagens, caravans, voertuigen die niet meer worden gebruikt, of tenten.
- wijziging van het aantal woningen in een bestaande constructie.;
- aanzienlijke wijziging van de handelsactiviteit binnen een handelsvestiging (= handel met een netto handelsoppervlakte van meer dan 400m²).

Enkele concrete voorbeelden:

- de indeling van een woongebouw in meerdere appartementen;
- de verbouwing van een handelshuis (boekenwinkel, kruidenier,...) tot snack, videotheek, lunapark, wassalon of ander type activiteiten die voorkomen in het besluit van 12 december 2002 betreffende de aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen wijzigingen van gebruik;
- de sanering van een oud, verlaten atelier – zelfs zonder bouwwerken – om er woningen van het type ‘loft’ of kantoren onder te brengen;
- de verbouwing van een woningen-gebouw tot kantoorgebouw (zelfs als hiervoor geen werken nodig zijn);
- de aanzienlijke wijziging – zelfs gedeeltelijk – van het bodemreliëf, het vellen van een hoogstam...;
- de vervanging van raamwerk en deuren die vanaf de openbare ruimte zichtbaar zijn, zonder behoud van de oorspronkelijke vormen (boogvorm, zichtbare indeling, vaste en openslaande delen,...).



TIP

Voor de wettelijke lijst van handelingen en werken onderworpen aan een stedenbouwkundige vergunning, verwijzen we u naar artikel 98 van het BWRO, dat achteraan in deze brochure werd overgenomen (blz. 106).



OPMERKING

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen kunnen ook stedenbouwkundige vergunningen vereisen. Informeer u bij de dienst Stedenbouw van de desbetreffende gemeente.

Vrijstellingen van vergunning en vereenvoudigde procedures

De administratieve vergunningsprocedures voor bepaalde werken 'van geringe omvang' werden verlicht. Naargelang van de handelingen of werken kan het gaan om een vrijstelling

- van een stedenbouwkundige vergunning;
- van een advies (van de gemachtigde ambtenaar, van de overlegcommissie, van de gemeente, van de KCML);
- of van de tussenkomst van een architect.

OPGELET: De vereenvoudigde procedures zijn enkel mogelijk als de geplande werken niet afwijken van de voorschriften

- van een bestemmingplan;
- van een verkavelingsplan;
- van een (gewestelijke of gemeentelijke) stedenbouwkundige verordening. De lijst van werken vrijgesteld van een vergunning of die een vereenvoudigde procedure genieten werd in een regeringsbesluit van 13 november 2008 vastgelegd. Dit besluit kunt u achteraan in deze brochure vinden (zie blz. 109).



OPMERKING

De voorbeelden van vrijstellingen op de volgende bladzijden gelden niet voor beschermde goederen! Het beschermde erfgoed is aan een striktere regelgeving onderworpen (cf. Titel III van het besluit van 13 november 2008, blz. 125).

Aarzel niet om met de stedenbouwkundige dienst contact op te nemen om te weten of de werken die u overweegt, vrijstellingen of vereenvoudigde procedures kunnen genieten.

1. WERKEN VRIJGESTELD VAN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

Bij wijze van voorbeeld worden volgende werken vrijgesteld van de stedenbouwkundige vergunning, op voorwaarde dat ze niet in strijd zijn met de van kracht zijnde stedenbouwkundige regelgeving (BBP, GSV, GemSV,...):

■ **De verbouwingswerken aan het interieur of de werken voor de inrichting van de ruimten.** Opgelet: als deze werken leiden tot een stabiliteitsprobleem of tot de wijziging van het aantal woningen of van gebruik of bestemming van de ruimten, is een stedenbouwkundige vergunning nodig.

■ Sommige **bestemmingswijzigingen** worden onder bepaalde voorwaarden vrijgesteld van vergunning.

Zo is er geen vergunning vereist om de woonbestemming te wijzigen van één of meerdere van de vertrekken die krachtens de vergunning voor huisvesting zijn bestemd: het salon mag eetplaats worden en omgekeerd. De vertrekken dienen echter hun woonbestemming te behouden en het aantal woningen of de indeling in woningen mag niet worden gewijzigd.

Op dezelfde wijze kan een arts, advocaat of om het even welke zelfstandige zijn kantoor in zijn woning onderbrengen zonder voorafgaande vergunning, voor zover de oppervlakte bestemd voor de beroepsactiviteit beperkt blijft (max. 75 m²) en deel uitmaakt van de hoofdverblijfplaats.

■ **De afbraak zonder heropbouw van bijgebouwen van minder dan 100 m²,** voor zover:

- de afbraak geen gevaar betekent voor de stabiliteit van de constructie die behouden blijft;
- de afpleistering van de eventuele blote muren verzekerd wordt;
- de gesloopte bouwwerken vervan-

gen worden door koeren en tuinen;

- ze niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte.

■ **De inrichting van terrassen, paden, afsluitingen en zwembaden,** voor zover:

- deze zich bevinden in een gebied voor koeren en tuinen;
- ze de beperkingen respecteren die zijn opgelegd door het besluit (oppervlakten, maximumhoogten,...).

■ **Het vellen van dode bomen**

■ **Buitenwerken** zoals:

- de plaatsing van zonnepanelen, fotovoltaïsche of aanverwante panelen die vanaf de openbare ruimte niet zichtbaar zijn;
- de wijziging van de kleur van gevels die vanaf de openbare ruimte niet zichtbaar zijn en die zich bevinden buiten de vrijwaringszone van een beschermd goed;
- de plaatsing van paraboolantennes voor de ontvangst van televisieprogramma's en voor privégebruik, voor zover ze niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte en zich niet bevinden op minder dan 10 m van een beschermd goed:
 - > hetzij op het dak wanneer ze dezelfde kleur als de dakbedekking hebben of doorschijnend zijn;
 - > hetzij tegen de gevel wanneer ze dezelfde kleur als de gevel hebben of doorschijnend zijn;
 - > als hun oppervlakte 40 dm² of minder bedraagt;
- de vervanging van ramen of beglazing voor zover:
 - > de oorspronkelijke vormen, met inbegrip van de welvingen,

- zichtbare indelingen, raamstijlen en -vleugels behouden blijven;
- > het architecturale aanzicht van het gebouw niet gewijzigd wordt.
- het weghalen van telecommunicatieantennes.

2. WERKEN VRIJGESTELD VAN ADVIES

De vergunningsaanvragen moeten vaak tijdens hun behandeling advies krijgen van bepaalde overheden zoals het advies van de gemachtigde ambtenaar voor de gemeentelijke dossiers, het advies van de gemeente voor de gewestelijke dossiers in behandeling bij de gemachtigde ambtenaar het advies van de overlegcommissie, het advies van de KCML voor de aanvragen om 'unieke vergunning' die betrekking hebben tot een beschermd goed.

Desalniettemin, in een aantal van deze gevallen, zelfs indien een vergunning altijd vereist is, kan de procedure worden vereenvoudigd door een vrijstelling van het advies vereist door de regelgeving.

De gevallen die vrijgesteld zijn van advies worden in het zogenaamde besluit van 'geringe omvang' opgesomd (zie blz. 109).

Het gaat onder meer om:

- **verbouwings- en inrichtingswerken binnenshuis** voor zover ze geen uitbreiding van de vloeroppervlakte van meer dan 200 m² met zich brengen en voor zover ze noch het advies van de overlegcommissie noch speciale regelen van openbaarmaking vereisen;
- de **wijziging van de bestemming of van het gebruik** van een goed of van een deel van een goed, voor zover de bij deze wijziging betrokken vloeroppervlakte minder dan 200 m² bedraagt en zij noch het advies van de overlegcommissie, noch speciale regelen van openbaarmaking vereist;
- de wijziging van de bestemming van een **plat dak naar terras**;
- buitenwerken voor de **constructie, verbouwing of wijziging** die geen uitbreiding inhouden met meer dan 200 m² van de vloeroppervlakte en voor zover ze noch het advies van de overlegcommissie, noch speciale regelen van openbaarmaking vereisen;
- de **bouw van een scheidingsmuur** tussen twee eigendommen;
- de **plaatsing van bovengrondse watertanks** voor niet-commerciële doeleinden;
- aanlegwerken van een **tuin**;
- het **vellen van hoogstammige bomen**.



OPMERKING

In bepaalde gevallen voorziet het BWRO dat de vergunningsaanvraag niet onderworpen is aan het advies van de gemachtigde ambtenaar. Dat is het geval als uw goed zich in de perimeter bevindt van een BBP of van een verkavelingsvergunning en als uw ontwerp hiervan niet afwijkt. In dat geval wordt de verlichting van de procedure verantwoord door het

feit dat de regering de normen die op die plek van kracht zijn, heeft goedgekeurd via de goedkeuring van een BBP of van een verkavelingsvergunning. Bekijk samen met uw architect hoe u, in de mate van het mogelijke, een ontwerp kunt uitvoeren zonder enige afwijking van een BBP, verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige verordening die op het ontwerp van toepassing zijn. U zult uw vergunning ongetwijfeld sneller bekomen.



TIP

In bepaalde gevallen, wanneer de aanvraag onderworpen is aan het advies van de gemachtigde ambtenaar, kan het advies van de overlegcommissie het advies van de gemachtigde ambtenaar vervangen. De procedure wordt dan ook eenvoudiger.

3. WERKEN VRIJGESTELD VAN DE TUSSENKOMST VAN EEN ARCHITECT

Sommige werken kunnen van de tussenkomst van een architect worden vrijgesteld: het betreft werken die in het algemeen geen stabiliteitsproblemen stellen. Voor deze werken kunt u zelf een dossier indienen, zonder dat dit door een architect dient te zijn meeondertekend.

Het gaat met name om:

- **verbouwingswerken binnenshuis** en werken voor de inrichting van lokalen, voor zover geen stabiliteitsprobleem moet worden opge-

lost en de werken geen wijziging van het bouwvolume of van het architecturaal aanzicht met zich meebrengen;

- de **wijziging van gebruik** of bestemming van het geheel of van een deel van een goed, voor zover geen stabiliteitsprobleem moet worden opgelost;
- de **afbraak van bijgebouwen** toegevoegd aan het hoofdgebouw, ertegen of vrijstaand, die de stabiliteit van de constructies die behouden blijven, niet in gevaar brengen;
- het **optrekken van afsluitingen** of van een scheidingsmuur tussen twee eigendommen;
- het **plaatsen van antennes, masten, pylonen, windmolens** en andere gelijksoortige structuren, alsook het plaatsen van paraboolantennes of zonnecollectoren;
- het **bouwen van een niet-overdekt zwembad of sportterrein**;
- de **wijziging van de gevelopeningen of lijstwerken** die geen oplossing vereisen voor een stabiliteitsprobleem van het gebouw;
- de **wijziging van het bodemreliëf**;
- **ontbossing**;
- het **vellen van hoogstammige bomen**;
- de **plaatsing van reclame-inrichtingen of uithangborden**.



OPMERKING


Werken die worden vrijgesteld van vergunning, worden eveneens vrijgesteld van de tussenkomst van een architect.



De vergunningsaanvraag

5

- **Wie** levert de vergunning af? 51
- **Waar en hoe** een vergunningsaanvraag indienen? 52
- **Inhoud** van het dossier van de vergunningsaanvraag 53
- **Hoe verloopt de behandelingsprocedure** van de aanvraag? 55
- **Behandelingstermijnen** van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning 56
- Speciale regelen van **openbaarmaking** 63
- **Raadpleging** van de besturen en instanties 66
- Evaluatie van de **milieueffecten** 68
- Aanvragen tot **afwijking** 69
- Mogelijkheid tot **wijziging van de aanvraag waarvan de procedure loopt** (indiening van gewijzigde plannen) 70
- **Aflevering of weigering** van de vergunning 70
- Wat kan men doen als de vergunning **niet binnen de termijn** wordt afgeleverd? 71



Dit hoofdstuk overloopt de verschillende fases in de procedure van een vergunningsaanvraag.

Wie levert de vergunning af? Waar dient men de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in te dienen?

Welke etappes zal het dossier doorlopen?

Welke documenten dienen te worden ingediend?

Welke zijn de elementen die de termijnen beïnvloeden?

Wie levert de vergunning af?

■ Volgens de **algemene regel** is de aflevering van stedenbouwkundige vergunningen een bevoegdheid van de **gemeenten (college van burgemeester en schepenen)**.

■ In bepaalde **specifieke gevallen** is het de **gemachtigde ambtenaar (gewestelijke overheid)** die de vergunning aflevert:

1. als ze wordt aangevraagd door een publiekrechtelijke rechtspersoon die voorkomt op een bij regeringsbesluit bepaalde lijst;
2. als ze een ontwerp van gewestelijk belang betreft, dat voorkomt op een bij regeringsbesluit bepaalde lijst en gelegen is in een door de regering vastgelegde perimeter;
3. als ze handelingen en werken van openbaar nut betreft die voorkomen op een bij regeringsbesluit bepaalde lijst;
4. als ze een goed betreft dat deel uitmaakt van het beschermd erfgoed (unieke vergunning);
5. als ze een site betreft die werd ingeschreven op de inventaris van de niet-uitgebate bedrijfsruimten;
6. als ze een ontwerp betreft dat zich over meerdere gemeenten uitstrekt, als het voorkomt in een bijzondere perimeter die door de regering werd bepaald;

7. als ze een project betreffen dat onderworpen is aan voorafgaande evaluatie van de effecten (effectenrapport of -studie).

In het geval van een **administratief beroep** worden de vergunningen door de **Brusselse regering** afgeleverd.



OPMERKING

De gemachtigde ambtenaar kan er ook toe gebracht worden om uitspraak te doen over de vergunningsaanvragen die onder de bevoegdheid van de gemeente ressorteert in geval van 'aanhangigmaking' (zie blz. 71).

Waar en hoe een vergunningsaanvraag indienen?

1. Als de aanvraag ressorteert onder de bevoegdheid van de gemeente wordt het aanvraagdossier:

- ofwel rechtstreeks op het gemeentehuis afgegeven (dienst Stedenbouw) en krijgt men meteen een attest van afgifte;
- ofwel aangetekend verstuurd naar het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waar het goed is gelegen.

Bij de indiening van het aanvraagdossier bij de gemeente moeten dossierkosten worden betaald.

2. Als de aanvraag ressorteert onder de bevoegdheid van de gemachtigde ambtenaar, wordt het dossier:

- hetzij ter attentie van de gemachtigde ambtenaar op zijn bestuur ingediend, waarbij onmiddellijk een attest wordt afgegeven [Indienen van vergunningsaanvragen die tot de bevoegdheid van de gemachtigde ambtenaar behoren: van maandag tot vrijdag (niet op feestdagen) tussen 9.00 u. en 11.45 u. en 13.30 u. tot 15.30 u.] ;

- hetzij bij een ter post aangetekend schrijven verstuurd naar de gemachtigde ambtenaar: Gewestelijke Overheidsdienst Brussel, Brussel Stedelijke Ontwikkeling, Ter attentie van de gemachtigde ambtenaar, Vooruitgangstraat 80, bus 1 - 1035 Brussel.



OPMERKING

Als het goed gelegen is op het grondgebied van twee of meer gemeenten, wordt de vergunningsaanvraag bij elk van die gemeenten ingediend.

Inhoud van het dossier van de vergunningsaanvraag

De samenstelling van de dossiers is vastgelegd in een regeringsbesluit. Het dossier voor een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag bevat altijd:

- het formulier van de **vergunningsaanvraag** (model van de bijlage 1 van het besluit) met precisering van het type van beoogde handelingen en werken, ondertekend door de aanvrager en de architect indien deze laatste vereist is;
- de **verklarende nota** met de voorname opties van het project;
- de **relevante foto's** van het goed en de buurt die de autoriteiten toelaten de situatie correct te evalueren;
- de **plannen** (localisatieplannen, inplantingsplannen, detailplannen, synthesesplannen);
- de inlichtingen betreffende het **eigendomsbewijs** van het goed;
- in voorkomend geval, het betalingsbewijs van de **dossierkosten**;
- wanneer de aanvrager niet de eigenaar is van het goed of indien hij mede-eigenaar is, de **bekendmaking aan de (mede)eigenaar(s)**;
- wanneer de aanvraag wordt ingediend door een volmachthouder, een **kopie van de volmacht**;
- wanneer de aanvraag niet is vrijgesteld bij regeringsbesluit, het **advies van de DBDMH**, vergezeld van een volledige reeks afgestemelde plannen;
- wanneer deze vereist is krachtens de milieuwetgeving, het **EPB-voorstel**;
- wanneer de aanvraag onderworpen is aan een voorgafgaande effectenbeoordeling, een **voorbereidende nota van de effectenstudie of het -rapport**;
- wanneer deze vereist is krachtens de milieuwetgeving de **passende effectenbeoordeling**;

- wanneer deze vereist is krachtens de milieuwetgeving de documenten betreffende het **verkennend bodemonderzoek (VBO)**;
- wanneer een bestemmingsplan of een stedenbouwkundige verordening dit vereist, de **gemotiveerde nota** of ieder ander document vereist door dit plan;
- in voorkomend geval, de voorafgaande toestemming van de beheerder van de **waterlopen**.

De andere in te dienen documenten variëren naar gelang van de aard van de beoogde werken (constructie van een gebouw, vellen van bomen,...).



TIP

Het besluit van 12 december 2013 bepaalt de samenstelling van een dossier voor een vergunningsaanvraag en somt de documenten op die bij de vergunningsaanvraag gevoegd moeten worden.

Het besluit vindt u op de gewestelijke website www.stedenbouw.brussels, waar ook het aanvraagformulier beschikbaar is.



Hoe verloopt de behandelingsprocedure van de aanvraag?

Of ze gemeentelijk of gewestelijk is, de procedure kan in vier grote fases worden verdeeld:

1e etappe: indiening van het dossier

De aanvrager dient zijn dossier voor de vergunningsaanvraag in bij de gemeente of bij de gemachtigde ambtenaar, naargelang van de gevallen die door het BWRO worden bepaald. Als hij het ter plaatse indient, ontvangt hij onmiddellijk een bewijs van indiening.

2e etappe: controle van de volledigheid van het dossier: ontvangstbewijs volledig of onvolledig

Binnen de 30 dagen na de ontvangst van de aanvraag stuurt de vergunningverlenende overheid:

- Als het dossier volledig is: een ontvangstbewijs;
- Als het dossier onvolledig is: een ontvangstbewijs van onvolledig dossier met de lijst van de ontbrekende documenten.

Deze etappe bepaalt het verdere verloop van het dossier. De overheid verricht volgende analyse:

- Nieuwe controle van het statuut van de aanvrager en van de aanvraag (vergunningverlenende overheid);
- Bepaling van de planologische en de regelgevende toestand van de aanvraag (GBP, BBP, verkavelingsvergunning, GemSV, ...);

- Vastlegging van de bestuurlijke procedure van het dossier (type aanvraag):

- Toepassing van 'geringe omvang'?
- Unieke vergunning (stedenbouwkundige-erfgoedkundige)?
- Gemengd ontwerp (stedenbouwmilieu)?
- Zijn er afwijkingen?
- Speciale regelen van openbaarmaking?
- Raadpleegde instanties?
- Etc.

- Bekendmaking van de procedure aan de aanvrager van de vergunning.

3e etappe: behandeling van de aanvraag

Tijdens deze etappe doorloopt het dossier de verschillende onderzoeksdaden.

Bijvoorbeeld: openbaar onderzoek, overlegcommissie, raadpleging van instanties (advies KCML, MIVB, NMBS, Mobiel Brussel, ...), het advies van de gemachtigde ambtenaar, het advies van de gemeente als de aanvraag onder gewestelijke bevoegdheid valt, effectenstudie, ...

4e etappe: toekenning of weigering van de vergunning

Het gaat om de eindbeslissing van de vergunningverlenende overheid tot toekenning of weigering van de vergunning.

Behandelingstermijnen van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning

De termijnen voor de behandeling van de dossiers zijn **vastgelegd door het BWRO**.

De termijn voor de bekendmaking van de uiteindelijke beslissing tot afgifte of weigering van de vergunning loopt **vanaf de datum van het ontvangstbewijs van volledig dossier**.

Als er geen ontvangstbewijs werd afgeleverd of als het onvolledige karakter van het dossier niet binnen de 30 dagen na de indiening van het dossier werd meegedeeld, begint de termijn te lopen vanaf dag 31 na ontvangst van de aanvraag.



De termijnen variëren naargelang van de aanvraag, in functie van de verschillende onderzoeksdaden of feiten waaraan de vergunningsaanvraag onderworpen wordt.

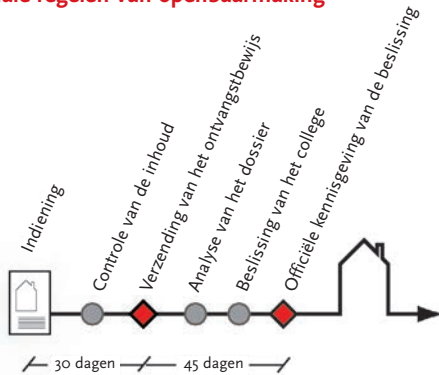
Voorbeelden:

- met advies van de gemachtigde ambtenaar (+ 45 dagen),
- onderwerping aan de speciale regelen van openbaarmaking (= openbaar onderzoek en overlegcommissie) (+ 30 dagen),
- met raadpleging van instanties (+ 30 dagen),
- onderwerping aan een effectenrapport (+ 30 dagen),
- onderwerping aan een effectenstudie (extra openbaar onderzoek, werk en vergadering van het begeleidingscomité, ...),
- betreft een beschermd goed (+ 30 dagen voor het KCML-advies, +60 dagen indien de KCML beslist een extra studie uit te voeren),
- met speciale regelen van openbaarmaking die deels tijdens de schoolvakanties vallen (+ 10 dagen voor de paas- of kerstvakantie en + 45 dagen voor de zomervakantie),
- met neerlegging van gewijzigde plannen tijdens de procedure.

CONCRETE VOORBEELDEN VAN TERMIJNEN VAN HET BWRO

TERMIJN VAN 45 DAGEN

Geen advies van de gemachtigde ambtenaar
en geen speciale regelen van openbaarmaking



Voor welke aanvragen geldt deze termijn?

- de aanvragen met betrekking tot een goed dat valt onder een BBP of een verkavelingsvergunning, op voorwaarde dat het project er niet van afwijkt, niet afwijkt van een stedenbouwkundige verordening, en dat geen enkele regelgeving speciale regelen van openbaarmaking oplegt;
- de aanvragen met betrekking tot handelingen en werken 'vrijgesteld van het advies van de gemachtigde ambtenaar' (*regeringsbesluit van 13 november 2008*).

Voorbeelden:

- bouw van een woning op een grond die valt onder een BBP, die de voorschriften van dat plan respecteert en niet afwijkt van een stedenbouwkundige verordening;
- vellen van bomen;
- uitvoering van inrichtingswerken binnenshuis die niet vrijgesteld zijn van een vergunning.

TERMIJN VAN 75 DAGEN

Geen advies van de gemachtigde ambtenaar,
wél speciale regelen van openbaarmaking



Voor welke aanvragen geldt deze termijn?

Het gaat om aanvragen met betrekking tot:

- een goed dat valt onder een BBP of een verkavelingsvergunning, op voorwaarde dat het project er niet van afwijkt, en ook niet afwijkt van een stedenbouwkundige verordening;
- handelingen en werken 'vrijgesteld van het advies van de gemachtigde ambtenaar' (*regeringsbesluit van 13 november 2008*) en waarvoor de speciale regelen van openbaarmaking vereist zijn.
- Sinds 1 september 2013 kan het ook gaan om aanvragen waarvoor de overlegcommissie een unaniem advies gegeven heeft in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de directie Stedenbouw. In dat geval komt het advies van de overlegcommissie in de plaats van het

advies van de gemachtigde ambtenaar en moet de aanvraag niet meer naar het Gewest komen.

Voorbeeld:

- inrichting van delen van een gebouw dat gelegen is in de perimetre van een BBP waarvoor dat plan de speciale regelen van openbaarmaking vereist ('de inrichting van alle platte daken is toegestaan mits speciale regelen van openbaarmaking').



OPMERKING

Als de speciale regelen van openbaarmaking deels vallen tijdens de schoolvakanties, worden de termijnen verlengd met:

- 10 dagen als het gaat om de paas- of kerstvakantie;
- 45 dagen als het gaat om de zomervakantie.

TERMIJN VAN 90 DAGEN

Advies van gemachtigde ambtenaar,
geen speciale regelen van openbaarmaking



Voor welke aanvragen geldt deze termijn?

Het gaat om aanvragen:

- met betrekking tot een goed dat niet valt onder een BBP of een verkavelingsvergunning, als de werken niet zijn vrijgesteld van het advies van de gemachtigde ambtenaar;
- die een afwijking inhouden van een stedenbouwkundige verordening, maar geen afwijking qua volume, inplanting of vormgeving van de bouwwerken.

Voorbeelden:

- bouw van een bijgebouw van 300 m², overeenkomstig het GBP en de stedenbouwkundige verordeningen, niet gelegen binnen de grenzen van een BBP of een verkavelingsvergunning;
- wijziging van een woning, niet gelegen binnen de grenzen van een BBP of verkavelingsvergunning, overeenkomstig het GBP en de GSV, behalve wanneer het gaat om, bijvoorbeeld, de minimumoppervlakenormen van de woonvertrekken of de verlichtingsnormen voorzien in Titel II van de GSV.

TERMIJN VAN 120 DAGEN

Advies van de gemachtigde ambtenaar en speciale regelen van openbaarmaking



Voor welke aanvragen geldt deze termijn?

Het gaat om de aanvragen:

- met betrekking tot een goed dat niet valt onder een BBP of een verkavelingsvergunning, voor werken die niet vrijgesteld zijn van het advies van de gemachtigde ambtenaar en waarvoor een verordening de speciale regelen van openbaarmaking oplegt.
- Sinds 1 september 2013 kan het eveneens gaan om aanvragen waarvoor de overlegcommissie geen unaniem advies gegeven heeft of indien het advies gegeven werd in afwezigheid van een vertegenwoordiger van de directie Stedenbouw en aanvragen waarvoor de gemachtigde ambtenaar heeft beslist om tussen te komen door zijn advies te geven.

Voorbeelden:

- bouw van een handelszaak van meer dan 150 m² in een woongebied en buiten de linten voor handelskernen van het GBP;
- verbouwing van een opslagplaats tot woningen met inrichting van een niet-overdekte parking op het binnenterrein van een huizenblok, buiten een BBP.

Als de vergunningsaanvraag onder de bevoegdheid van de gemachtigde ambtenaar ressorteert, kan de vergunningsaanvraag verschillende procedures volgen, afhankelijk van het type werken dat wordt gepland.

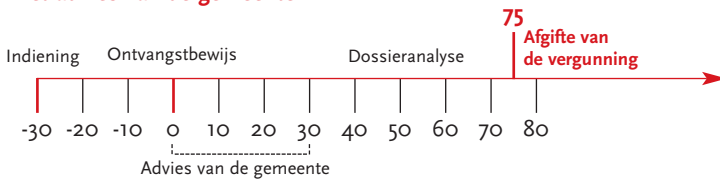
De kenmerken van elk dossier hebben een invloed op de behandelings termijn.

Hierna volgen enkele vaak voorkomende voorbeelden:

> 'OPENBARE' VERGUNNINGEN:

TERMIJN VAN 75 DAGEN

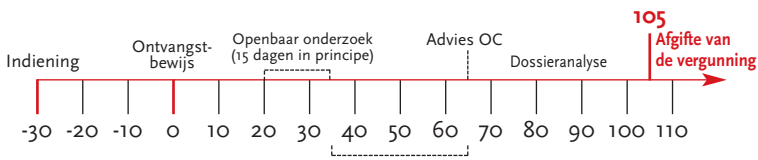
**Geen speciale regelen van openbaarmaking
Met advies van de gemeente**



NB: in geval van vrijstelling van gemeentelijk advies (dossier 'van geringe omvang') bedraagt de globale termijn eveneens 75 dagen.

TERMIJN VAN 105 DAGEN

**Speciale regelen van openbaarmaking
Met advies van de gemeente**

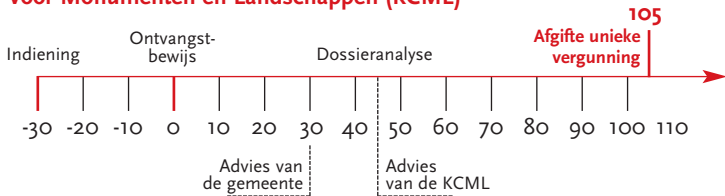


Advies van de gemeente

> 'UNIEKE' VERGUNNINGEN:

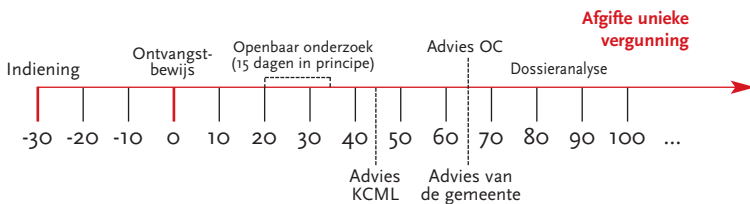
TERMIJN VAN 105 DAGEN

Geen speciale regelen van openbaarmaking
Met advies van de Koninklijke Commissie
voor Monumenten en Landschappen (KCML)



TERMIJN VAN 135 DAGEN

Speciale regelen van openbaarmaking
Met advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten
en Landschappen (KCML)



Speciale regelen van openbaarmaking

De speciale regelen van openbaarmaking omvatten een openbaar onderzoek en een vergadering van de overlegcommissie.

HET OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek, dat wordt georganiseerd door de gemeenten, dient om de buurtbewoners te informeren over de geplande werken. Het onderzoek wordt bekendgemaakt aan de hand van **rode affiches**, aangeplakt in de buurt van het goed waarop de aanvraag betrekking heeft.

Een openbaar onderzoek duurt in principe **15 dagen**. Tijdens die periode kan men **het dossier inzien** bij het gemeentebestuur. Het dossier kan minstens één dag per week 's avonds worden ingezien.

De eventuele opmerkingen aangaande het project kunnen geformuleerd worden tijdens de duur van het onderzoek op verschillende manieren:

- mondeling aan het personeel van de gemeente belast met het onderzoek;
- schriftelijk bij de raadpleging van het dossier;
- schriftelijk per post ter attentie van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waar het project gelegen is.



TIP

Tijdens het openbaar onderzoek kunt u ook vragen om op de overlegcommissie gehoord te worden.



OPMERKING

Bij de rode affiche voor sommige ontwerpen dient een axonometrie te worden gevoegd, opdat iedereen de integratie van het ontwerp in zijn omgeving beter kan visualiseren.

Meer over dit begrip bij de sleutelwoorden, blz. 23.

DE VERGADERING VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Na het openbaar onderzoek wordt het project onderworpen aan het advies van de overlegcommissie tijdens een **openbare zitting**. De aanvrager **stelt** daar **zijn project voor**, en al wie daartoe een verzoek heeft ingediend tijdens het openbaar onderzoek, wordt er gehoord.

Elke opgeroepen persoon kan zich laten vergezellen door twee raadsheren.

Deze commissie bestaat in elk van de 19 gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Ze komt samen uiterlijk binnen de 30 dagen na de afsluiting van het openbaar onderzoek.

Ze bestaat uit 9 leden en verzamelt de vertegenwoordigers van de openbare instellingen die betrokken zijn bij de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente:

- de **gemeente**, die de presentatie van de projecten coördineert en het secretariaat van de OC voorziet (3 leden);
- de algemene directie van **Brussel Stedelijke Ontwikkeling** (1 lid);
- de **directie Stedenbouw** van Brussel Stedelijke Ontwikkeling (BSO) voor het luik stedenbouw (1 lid);
- de directie Monumenten en Landschappen van Brussel Stedelijke Ontwikkeling, dat meer de aspecten van het onroerend erfgoed analyseert;
- Leefmilieu Brussel (BIM) dat voornamelijk de milieuaspecten van het project bestudeert (1 lid);

- Brussel Mobiliteit, dat meer bepaald het mobiliteitsaspect van het project analyseert (1 lid);
- Citydev, dat meer bepaald de economische aspecten van het project onderzoekt;
- Brussel Economie en Werkgelegenheid, wanneer het project een handelsvestiging betreft (1 lid 'à la carte').

Na de openbare zitting beraadslaagt de commissie met gesloten deuren en brengt ze een **met redenen omkleed advies** uit over het project dat het voorwerp van de aanvraag uitmaakt.



OPMERKING

Het advies van de overlegcommissie, naar gelang van het geval, kan raadgevend of dwingend zijn.



In principe is het advies van de overlegcommissie een raadgevend advies dat de vergunningverlenende overheid helpt om een finale beslissing te nemen. Toch is het advies van de overlegcommissie onder bepaalde voorwaarden dwingend voor de gemeente en komt het in de plaats van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar of van zijn beslissing over de afwijkingen.

Dit is het geval voor vergunningsaanvragen die ressorteren onder de bevoegdheid van de gemeente wanneer het advies van de overlegcommissie unaniem is en wordt gegeven in de aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de directie Stedenbouw. Het advies vervangt dan de tussenkomst van de gemachtigde ambtenaar. De termijnen van de procedure worden dan korter omdat het dossier niet meer naar het Gewest komt.

Dit is ook het geval wanneer het advies van de overlegcommissie niet unaniem was en/of indien het advies gegeven werd in afwezigheid van een vertegenwoordiger van de directie Stedenbouw en dat de gemachtigde ambtenaar niet is tussengekomen in het dossier.

In deze twee hypotheses is het advies van de overlegcommissie dwingend voor de gemeente.

WELKE AANVRAAG IS ONDERWORPEN AAN DE SPECIALE REGELEN VAN OPENBAARMAKING?

Er zijn heel wat uiteenlopende redenen waarvoor de speciale regelen van openbaarmaking kunnen worden opgelegd. De voornaamste zijn:

- werken waarvoor het GBP, een BBP of een verkavelingsvergunning deze regelen voorziet (bv. overschrijden van bepaalde drempelwaarde van de oppervlakte);
- werken waarvoor een stedenbouwkundige verordening deze regelen voorziet;
- redenen voorzien door het BWRO zelf (bv. in geval van effectenrapport of -studie);
- afwijking van de voorschriften van een BBP of van een verkavelingsvergunning;
- afwijking van een aantal bepalingen van een stedenbouwkundige verordening (volume, inplanting, vormgeving van de bouwwerken of afmetingen van de percelen).

Raadpleging van de besturen en de instanties

De vergunningverlenende overheid kan of moet, naargelang van het geval, instanties raadplegen die bevoegd zijn in specifieke domeinen, door hen om advies te vragen.

Voorbeelden van geraadpleegde instanties:

- College van burgemeester en schepenen
- Gemachtigde ambtenaar
- Overlegcommissie
- Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML - voor het geklasseerde, bewaarde, op de inventaris ingeschreven,... erfgoed)
- Leefmilieu Brussel (voor milieu-materies, zoals verontreinigde bodems, Seveso, Natura 2000,...)
- Mobiel Brussel (voor de wegen, de openbare ruimte, ...)
- MIVB, NMBS (openbaar vervoer)
- De haven van Brussel
- ...

De algemene regel luidt dat de geraadpleegde instantie 30 dagen heeft om op basis van een haar bezorgde kopie van het dossier haar advies uit te brengen.

Het advies is **raadgevend** (niet dwingend) en helpt de vergunningverlenende overheid bij het nemen van een beslissing over de toekenning of de weigering van de vergunning. In bepaalde gevallen die door het BWRO worden bepaald, is het advies **eensluidend** (dwingend).

Voorbeelden:

- het advies van de gemachtigde ambtenaar;
- het advies van het college van burgemeester en schepenen in geval van een unieke vergunning met bestemmingswijziging van het goed;
- het advies van de KCML over de interventies aan het goed dat beschermd is of dat op de bewaarlijst werd geplaatst;
- het advies van de overlegcommissie in geval van unaniem advies uitgebracht in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de directie Stedenbouw.

Als er daar waar het ontwerp gelegen is, geen BBP of verkavelingsvergunning is, worden de vergunningsaanvragen die tot de bevoegdheid van de gemeenten behoren, ter **advies aan de gemachtigde ambtenaar (GA)** voorgelegd.

Het betreft een eensluidend advies, en dus moeten de gemeente zich ernaar schikken (ze kunnen echter wel strenger zijn, door voorwaarden toe te voegen of de vergunning te weigeren). De GA beschikt over een termijn van 45 dagen. Bij laattijdig advies of ontbreken van advies wordt de beslissing gunstig geacht.

In bepaalde gevallen wordt de procedure lichter gemaakt en is het advies van de GA niet nodig:

- het besluit van 13 november 2008, het zgn. 'geringe omvang' besluit, bevat een lijst van vrijstellingen van GA-advies als de aanvrager van de vergunning de opgelegde voorwaarden naleeft (*zie besluit achteraan deze brochure*);
- Sinds september 2013, kan het advies van de overlegcommissie op bepaalde voorwaarden in de plaats komen van het eensluidende advies van de gemachtigde ambtenaar.



Evaluatie van de milieueffecten

Sommige aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning worden aan een effectenbeoordeling onderworpen: of een effectenstudie of een effectenrapport. De bijlagen A (effectenstudies) en B (effectenrapporten) van het BWRO bepalen in welke gevallen deze effectenevaluaties 'om stedenbouwkundige redenen' vereist zijn.

Het doel van deze analyse is informatie te verschaffen aan de burger en aan de overheid die zich in verband met de vergunningsaanvraag moet uitspreken over de positieve en de negatieve effecten van het ontwerp op het milieu, en oplossingen voor te stellen om de eventuele overlast te beperken.



TIP

De vergunningsaanvragen die onderworpen zijn aan een effectenstudie of -rapport behoren tot de bevoegdheid van de gemachtigde ambtenaar en niet van de gemeenten.

MILIEUEFFECTENSTUDIES (MES)

De effectenstudies gaan over ontwerpen die een aanzienlijke impact kunnen hebben op het milieu. Zij worden daarom zeer grondig uitgevoerd door gespecialiseerde studie bureaus. Zij worden verantwoord door het stedenbouwkundige criterium van de overschrijding van de grens van 20 000 m² kantooroppervlakte, door het

criterium van de realisatie van meer dan 200 parkingplaatsen en door infrastructuurontwerpen.

MILIEUEFFECTENRAPPORTEN (MER)

De effectenrapporten hebben betrekking op de projecten die een kleinere milieu-impact hebben dan die welke een effectenstudie vereisen. Hun uitvoering is dus eenvoudiger.

De aanvrager van de vergunning zorgt voor het MER en voegt het bij zijn aanvraagdossier.

Het realisatiecriterium van ondergrondse parkings vormt het hoofdmotief van de effectenrapporten. Het wordt vaak met andere motieven gecombineerd (plaatsing van voorzieningen, bouw van kantoren, inrichting in een beplante eigendom,...).



TIP

Brussel Stedelijke Ontwikkeling heeft een vademecum voor de opstelling van een effectenrapport opgesteld dat de auteur van een MER helpt om zich de pertinente vragen te stellen over het ontwerp dat hij indient. Het kan worden geraadpleegd op de gewestelijke website www.stedenbouw.brussels.



OPMERKING

De milieueffectenverslagen (MEV) vormen een andere soort van effectenbeoordeling, vereist voor de uitwerking, de wijziging of de afschaffing van de plannen.

Elk ontwerp van bijzonder bestemmingsplan (BBP) wordt automatisch onderworpen aan een MEV, tenzij Brussel Stedelijke Ontwikkeling en Leefmilieu Brussel het advies van de gemeenteraad aanvaarden, dat stelt dat het BBP-ontwerp geen aanzienlijke effecten heeft op de omgeving.

Aanvragen tot afwijking

In sommige gevallen wijken projecten af:

- van de voorschriften van een BBP of van een verkavelingsvergunning;
- van de voorschriften van een stedenbouwkundige verordening.

De vergunningsaanvraag moet in dat geval uitvoerig stipuleren van welke voorschriften het project afwijkt. Afwijkingen worden nooit verondersteld.

Bepaalde aanvragen tot afwijking vormen een reden om aan speciale regelen van openbaarmaking onderworpen te worden. De afwijkingen worden toegestaan of geweigerd door de gemachtigde ambtenaar. Toch kan in bepaalde gevallen de procedure vereenvoudigd worden: de vergunningsaanvraag moet niet naar de gemachtigde ambtenaar gaan en de overlegcommissie is bevoegd voor het toekennen van de afwijkingen.



OPMERKING

Er kan nooit worden afgeweken van het GBP, evenmin van de bestemmingsbepalingen van een BBP of een verkavelingsvergunning (handelszaak, woning, kantoor,...). Dat zijn immers wezenlijke gegevens!



Mogelijkheid tot wijziging van de aanvraag waarvan de procedure loopt (indiening van gewijzigde plannen)

Het is mogelijk om in de loop van het onderzoek de aanvraag te wijzigen door de indiening van gewijzigde plannen.

De wijziging van de plannen gebeurt:

- op vraag van de vergunningverlenende overheid;
- op initiatief van de aanvrager.

De modaliteiten en termijnen die in elk van deze gevallen gelden, liggen vast in het BWRO. Ook de procedure varieert in functie van de aard en de omvang van de wijzigingen aan de

oorspronkelijke aanvraag (bv. de vraag of ook de nieuwe plannen aan de speciale regelen van openbaarmaking moeten worden onderworpen).



OPMERKING

Als de vergunningverlenende overheid minder belangrijke wijzigingen oplegt die aan bepaalde voorwaarden voldoen, wordt de afgiftetermijn van de vergunning opgeschort tot de aanvrager de vereiste gewijzigde plannen indient.

Aflevering of weigering van de vergunning

De vergunningverlenende overheid kan de vergunningen zonder meer **afgeven**, ze aan **voorwaarden** koppelen of ze **weigeren**.

De beslissing wordt aan de aanvrager betekend via een aangetekend schrijven.

De beslissingen zijn gebaseerd op de stedenbouwkundige regelgeving die van kracht is, en op de goede plaatselijke aanleg. Het kan immers zijn dat een project wel beantwoordt aan de regelgeving, maar niet strookt met de opvatting van de overheid inzake een goede plaatselijke aanleg. In elk geval moet de beslissing **met redenen omkleed zijn**.

De afgifte van de vergunning kan worden gekoppeld aan voorwaarden.

In bepaalde gevallen wordt de vergunning afgegeven mits betaling van **stedenbouwkundige lasten** (blz. 29).



OPMERKING

Het is ook mogelijk dat handelingen en werken waarvoor een stedenbouwkundige vergunning gevraagd wordt tevens onderworpen zijn aan procedures waarin andere regelgevingen voorzien (gezondheid, fiscaliteit, enz.)

Het is raadzaam om hierover inlichtingen in te winnen bij de bevoegde overheden.

Wat kan men doen als de vergunning niet binnen de termijn wordt afgeleverd?

Voor de gemeentelijke vergunningen

- Als het college van burgemeester en schepenen zich niet binnen de termijn, die in het BWRO wordt bepaald, uitsprekt over een vergunningsaanvraag, kan de aanvrager de gemachtigde ambtenaar vragen om over zijn aanvraag te beslissen in de plaats van het college. Dat noemt men de **aanhangigmaking bij de gemachtigde ambtenaar**. De gemachtigde ambtenaar dient in dat geval zijn beslissing binnen de 45 dagen na het aangetekende verzoek tot aanhangigmaking bekend te maken. Deze termijn kan worden verlengd in functie van de specifieke kenmerken van het dossier (als speciale regelen van openbaarmaking moeten worden georganiseerd, als gewijzigde plannen worden ingediend, bij raadpleging van instanties,...). Bij het ontbreken van bekendmaking binnen de termijn, wordt de vergunning geacht te zijn geweigerd.



TIP

Om te voorkomen dat uw aanhangigmaking onontvankelijk wordt verklaard, bereken de exacte termijn voor de indiening bij de gemachtigde ambtenaar (= termijn waarbinnen de gemeente geacht wordt de vergunning uit te reiken), en stuurt u tegelijk een afschrift van uw brief met het verzoek tot aanhangig-

making naar het college van burgemeester en schepenen.

De aanhangigmaking bij de gemachtigde ambtenaar is geen beroep! Het is een mechanisme dat eventueel een oplossing kan bieden als de gemeente niet in actie komt.



OPMERKING

De gemachtigde ambtenaar kan, in geval van duidelijk gebrek van de gemeente bij het behandelen van een vergunningsaanvraag en na een verwittiging gericht aan het college van burgemeester en schepenen, zelf het dossier aanhangig maken om zich uit te spreken over de aanvraag in plaats van de n gebreke blijvende gemeente.

Een **beroep bij de regering** kan worden ingediend tegen de beslissing van de gemeente als geen enkele aanhangigmaking gebeurde, of bij het ontbreken van een beslissing van de gemachtigde ambtenaar na aanhangigmaking binnen de termijn.

Voor de gewestelijke vergunningen

Geen enkele aanhangigmaking is mogelijk. Als de gemachtigde ambtenaar binnen de wettelijke termijn geen uitspraak heeft gedaan, kan **bij de regering** een **beroep** worden ingediend.


Voor meer info over de beroepen, zie blz. 85.



Na de vergunning

6

- Kan men de handelingen en werken **onmiddellijk aanvangen**? 75
- Kunnen afgegeven vergunningen worden gewijzigd? De wijzigende stedenbouwkundige vergunning 76
- Welke is de **geldigheidsduur** van de afgegeven vergunning?..... 77
- **Bekendmaking** van de vergunning en aankondiging van de start van de werken 81
- Beschikbaarheid van de **plannen van de vergunning** op de bouwplaats 81
- **Controle** van de regelmatigheid van de werken 82
- Volg je vergunning **online!** 83



Kan de aanvrager de werken onmiddellijk starten zodra hij zijn stedenbouwkundige vergunning ontvangt?

Kan hij bepaalde wijzigingen aanbrengen aan de afgegeven vergunning?

Welke is de geldigheidsduur van een vergunning?

Kan de geldigheidsduur worden verlengd?

Kan een vergunning vervallen?

Voor bepaalde handelingen en werken is enkel een stedenbouwkundige vergunning van beperkte duur mogelijk. Een tabel verschaft meer uitleg.

De aanvrager dient nog enkele verplichtingen na te komen, zoals het aanplakken van de vergunning op de werf.

Na de werf gaat het bestuur na of de werken conform de afgeleverde vergunning werden uitgevoerd.

Kan men de handelingen en werken onmiddellijk aanvangen?

NEEN, men moet een bepaalde termijn wachten:

1. Voor de gemeentelijke vergunningen:

Na afgifte van de vergunning door de gemeente moet de gemachtigde ambtenaar zijn **voogdijbevoegdheid** kunnen uitoefenen.

Zo beschikt de gemachtigde ambtenaar over **20 dagen**, te rekenen vanaf de ontvangst van de vergunning, om na te gaan of de vergunning die door de gemeente afgegeven is in overeenstemming is met de van kracht zijnde regelgeving. Deze termijn wordt verlengd tot **30 dagen** indien het goed onder een BBP of een verkavelingsvergunning valt of indien de aanvraag werd vrijgesteld van het advies van de gemachtigde ambtenaar op basis van het besluit van 'gering belang'.

Als de door de gemeente afgegeven vergunning niet conform de geldende regelgeving is, schorst de gemachtigde ambtenaar de vergunning.

Desgevallend volgt na deze schorsing een schorsingsbesluit door de regering. Het Gewest heeft immers voogdijbevoegdheid over de gemeenten.

2. Voor de gewestelijke vergunningen:

De gemeente beschikt over 30 dagen om een beroep in te dienen bij de regering tegen de beslissing van de gemachtigde ambtenaar. Deze termijn is opschortend. De werken mogen dus gedurende deze 30 dagen niet van start gaan. Indien de gemeente beslist om tijdens deze periode een beroep in te dienen, blijft de vergunning opgeschort tot het einde van de administratieve beroepsprocedure (het beroep is opschortend).



OPMERKING

In bepaalde gevallen is het raadzaam om de werken niet te starten vóór het einde van de termijnen die voorzien zijn voor een eventueel beroep bij de Raad van State, zijnde 60 dagen na de bekendmaking van de vergunning aan derden. Men kan best de stedenbouwkundige vergunning onmiddellijk op de bouwplaats aanplakken zodra men ze bekomen heeft.

Kunnen afgegeven vergunningen worden gewijzigd? De wijzigende stedenbouwkundige vergunning

Na de afgifte van de vergunning kan de vergunninghouder om een of andere reden zijn stedenbouwkundige vergunning willen wijzigen. Hij kan een aanvraag tot wijzigende vergunning indienen. Het betreft een tweede vergunning die aan de oorspronkelijke vergunning wordt toegevoegd. Deze nieuwe vergunning komt in de plaats van de passages die zij wijzigt in de oorspronkelijke vergunning.

Het BWRO bepaalt een reeks voorwaarden voor een wijzigende vergunning. **Essentiële voorwaarden:** de vergunning mag niet volledig uitgevoerd zijn en de wijzigingen mogen slechts betrekking hebben op de delen van de werken die nog niet werden uitgevoerd.

In principe volgt de aanvraag tot wijzigende vergunning een kortere procedure (bv. als het voorwerp beperkt is, zullen speciale regelen van openbaarmaking vermoedelijk niet nodig zijn) en ook het in te dienen dossier zal beknopter zijn.



OPMERKING

Zodra de wijzigende vergunning wordt toegekend, wordt zij in de oorspronkelijke vergunning opgenomen. De geldigheidstermijn van de wijzigende vergunning is dezelfde als die van de oorspronkelijke vergunning.



TIP

Om verwarring te voorkomen dient bij de indiening van een aanvraag duidelijk te worden vermeld dat het de aanvraag van een wijzigende vergunning betreft.

Voor meer info over de wijzigende vergunning kunt u terecht bij de dienst Stedenbouw van uw gemeente.

Welke is de geldigheidsduur van de afgegeven vergunning?

1. VOOR de start van de werken:

- De stedenbouwkundige vergunning is **twee jaar geldig**.

■ Verval van de vergunning

Twee redenen voor verval:

- De vergunning is vervallen als de begunstigde binnen de twee jaar na afgifte nog niet duidelijk is gestart met de uitvoering of als hij de ruwbouwwerken niet heeft aangevat of nog als hij eventueel niet is overgegaan tot de tenuitvoerlegging van de stedenbouwkundige lasten.
- De onderbreking van de werken gedurende meer dan een jaar leidt ook tot de vervallenverklaring van de vergunning.

■ Schorsing van de vervaltermijn

De vervaltermijn van de vergunning wordt van rechtswege opgeschort gedurende de hele periode van de procedure, van de indiening van het verzoek tot de kennisgeving van de uiteindelijke beslissing, wanneer bij de Raad van State een beroep tot nietigverklaring van de vergunning wordt ingediend.

■ Verlenging en voortzetting van de vergunning

De termijn van twee jaar kan op vraag van de vergunninghouder met een jaar verlengd worden. De verlenging kan eveneens jaarlijks hernieuwd worden, telkens als de aanvrager aantoont dat hij zijn vergunning door overmacht niet heeft kunnen aanwenden. De aanvraag om verlenging of vernieuwing moet minstens twee maanden voor het verstrijken van de oorspronkelijke of verlengde termijn gebeuren.

De aanvraag dient via aangetekend schrijven naar de vergunningverlenende overheid te worden gestuurd. Als de vergunning door de regering in beroep werd afgegeven, wordt de aanvraag aan de gemachtigde ambtenaar gericht.



TIP

**Volg de werken goed op.
Als ze meer dan een jaar stilliggen,
vervalt de vergunning.**



OPMERKING

Een vergunning die tot doel heeft een stedenbouwkundige overtreding te beëindigen (een zogenaamde 'regularisatievergunning') vervalt niet en kan niet worden verlengd.

1. NA de werken:

■ Principe: onbeperkte duur

Eens de werken uitgevoerd zijn, hebben stedenbouwkundige vergunningen een onbeperkte geldigheidsduur.

■ Uitzondering: de vergunningen van beperkte duur

Bepaalde vergunningen worden voor een beperkte duur afgegeven (bijvoorbeeld : werfinrichtingen, reclame en uithangborden, antennes,...).

De regering heeft een lijst opge maakt van de handelingen en werken waarvoor de duur van de vergunning beperkt is, bij besluit van 29 januari 2004 betreffende de stedenbouwkundige vergunningen van beperkte duur. U vindt een overzicht hiervan in de tabellen op volgende bladzijden.

Na het verstrijken van de termijn is de vergunninghouder verplicht om de plaats te herstellen in de staat waarin deze zich voor de uitvoering van de vergunning bevond. Een nieuwe vergunningsaanvraag mag worden ingediend.

Voor de vergunningen van beperkte duur leidt een onderbreking gedurende meer dan een jaar niet tot het verval van de vergunningen. Deze kunnen niet worden verlengd.



HANDELINGEN EN WERKEN ONDERWORPEN AAN EEN VERGUNNING VAN BEPERKTE DUUR	MAXIMUMDUUR VAN DE VERGUNNING
<p>1. RECLAME EN UITHANGBORDEN</p> <p>Plaatsen van reclame en uithangborden:</p> <p>a) uithangborden, reclame verwijzend naar het uitgangbord evenals niet-lichtgevende uithangborden waarvan de boodschap permanent is tijdens de ganse duur van de vergunning;</p>	9 jaar
<p>b) de andere, niet sub a) bedoelde uithangborden.</p>	6 jaar
<p>2. OPSLAG EN PARKEREN VAN VOERTUIGEN</p> <p>Geregeld gebruik van een niet-bebouwd terrein voor:</p> <p>a) het opslaan van een of meer gebruikte voertuigen, van schroot, van materialen of afval;</p>	9 jaar
<p>b) het parkeren van voertuigen, uitgezonderd de in het gewestelijk bestemmingsplan gedefinieerde overstaparkings, de bij een gebouw bijhorende parkings of de parkings langs de weg;</p>	9 jaar
<p>c) het plaatsen van een of meer verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt, zoals woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen, tenten, uitgezonderd de in punt 7 bedoelde installaties;</p>	1 jaar
<p>d) het parkeren van voertuigen voor reclamedoeleinden.</p>	1 jaar
<p>3. BOUWWERKEN DIE AAN DE DEFINITIEVE BESTEMMING VOORAFGAAN</p> <p>Bouwwerken optrekken of handelingen en werken uitvoeren die aan een vergunning onderworpen zijn, tijdens de periode die voorafgaat aan de realisatie van de in een wettelijke of verordenende bepaling voorziene definitieve bestemming</p>	6 jaar
<p>4. INSTALLATIES MET EEN SOCIAAL, CULTUREEL, RECREATIEF OF EVENEMENTEEL KARAKTER</p> <p>Het tijdelijk plaatsen van installaties met een sociaal, cultureel, recreatief of evenementeel karakter, uitgezonderd reclame- en uithangborden</p>	1 jaar

HANDELINGEN EN WERKEN ONDERWORPEN AAN EEN VERGUNNING VAN BEPERKTE DUUR	MAXIMUMDUUR VAN DE VERGUNNING
<p>5. TIJDELIJKE VERSIERINGEN</p> <p>Het tijdelijk aanbrengen van versieringen voor evenementen, manifestaties of festiviteiten, uitgezonderd reclame en uithangborden</p>	1 jaar
<p>6. TIJDELIJKE HANDELINGEN EN WERKEN DIE NOODZAKELIJK ZIJN VOOR DE UITVOERING VAN WERKEN</p> <p>De werken, handelingen en tijdelijke wijzigingen die nodig zijn voor de uitvoering van de bouwplaats gedurende de tijd die nodig is voor de uitvoering van de werken</p>	6 jaar
<p>7. TIJDELIJKE INSTALLATIES MET EEN CYCLISCH OF SEIZOENSGEBONDEN KARAKTER</p> <p>Het plaatsen van tijdelijke installaties die een cyclisch of seizoensgebonden karakter vertonen (bv. foorinstallaties, verzamelplaatsen voor nomaden en opblaasbare tennisinstallaties of caféterrassen langs de weg)</p>	6 jaar
<p>8. ANTENNES</p> <p>Het plaatsen van paraboolantennes voor privégebruik, voor de ontvangst van televisie-uitzendingen</p>	9 jaar
<p>9. TIJDELIJKE 'MODULAIRE' CONSTRUCTIES</p>	15 à 20 jaar naargelang van de afschrijvingsduur
<p>10. PUBLICITEIT OP WERFDEKZEIL EN RECLAME OP VINYL OF AANVERWANTEN</p>	Duur van de werf met een maximumduur van een jaar
<p>11. INSTALLATIES VOOR SANITAIR EN OPENBARE NETHEID</p>	15 jaar
<p>12. TIJDELIJKE INSTALLATIE (OF HANDELINGEN EN WERKEN) die noodzakelijk is voor het voortzetten van de activiteiten die ingevolge een bestaande werf niet meer op een site uitgeoefend kunnen worden</p>	Duur van de werf met een maximumduur van 6 jaar

Bekendmaking van de vergunning en aankondiging van de start van de werken

De afgeleverde stedenbouwkundige vergunning moet aangeplakt worden vóór de aanvang van de werken en tijdens de hele duur ervan.

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 datum van de werken en van de aanplakking, en dit minstens 8 dagen voor de aanvang ervan.



TIP

Modellen van de ‘mededeling van aanplakking’ en van de ‘bekendmaking van de start van de werken’ kunt u downloaden van www.stedenbouw.brussels.



OPMERKING

De niet-naleving van deze twee verplichtingen vormt een stedenbouwkundige overtreding.

Beschikbaarheid van de plannen van de vergunning op de bouwplaats

Bij de aflevering van de vergunning wordt aan de aanvrager een exemplaar terugbezorgd van de plannen die het voorwerp uitmaken van de aanvraag. Die plannen zijn voorzien van een stempel die hun conformiteit met de vergunning bewijst. Ze moeten bewaard worden op de bouwplaats tijdens de volledige duur van de werken en voorgelegd worden

aan de ambtenaren die belast zijn met de controle van de werken, wanneer deze erom vragen.



OPMERKING

Het ontbreken van de officiële plannen op de bouwplaats, of op zijn minst een eensluidend afschrift ervan, vormt een stedenbouwkundige overtreding.

Controle van de regelmatigheid van de werken

Gemeentelijke en gewestelijke ambtenaren hebben tot taak om te controleren of de aan de gang zijnde of uitgevoerde werken overeenstemmen met de afgeleverde vergunning. Zij kunnen al de inlichtingen in verband met deze controle opvragen en zij moeten toegang krijgen tot de bouwplaats als zij zich aandienen in het kader van hun opdracht.

De administratieve overheid kan de werken doen stopzetten, de bouwplaats verzegelen en een proces-verbaal van overtreding opstellen als de werken niet stroken met de toegekende vergunning. Het bevel tot stopzetten van de werken dient door de burgemeester of de gemachtigde ambtenaar te worden bevestigd.



OPMERKING

De stedenbouwkundige overtredingen hebben betrekking op handelingen en werken uitgevoerd zonder vergunning, zonder naleving van de afgeleverde vergunning of waarvoor de geldigheidsduur van de afgeleverde vergunning verstreken is.

Van overtredingen wordt een proces-verbaal opgemaakt. Dit wordt verstuurd naar het Parket, dat strafrechtelijke vervolging kan instellen. De rechtbank kan dan volgende maatregelen opleggen:

- herstellen in oorspronkelijke staat;
- uitvoeren van aanpassingswerken;
- betalen van de meerwaarde die het goed door de overtreding heeft verkregen.

Indien het **Parket** de pleger van de overtreding niet vervolgt, kan de **sanctionerende ambtenaar** tussenkomen en **administratieve boetes** of **aanpassingsmaatregelen** opleggen om het misdrijf te beëindigen.



Cartografie

- BruGIS
- HemelsBrussel
- geo.brussels
- Vergunningen online

Wie doet wat?

- [Wie zijn wij?](#)
- [Over Brussel Stedelijke Ontwikkeling \(GeoROM\)](#)
- [De vergunningverlenende overheden](#)
- [Andere aanpakbare actoren](#)
- [De ontwikkelaars](#)
- [De erkende ontwerpers](#)
- [Geestelijk uitstalmans](#)

Nieuws

- Openbaar onderzoek van de gedeeltelijke wijziging van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GEP) voor het GGB Heizeil
- Overzicht van het kantorenpark n°36
- APERAU 2016
- Metropolitan Landscapes

HemelsBrussel

hemelsbrussel.brussels
luchtfoto's

Hoe werd Brussel sinds 1930 opgebouwd?

Dat is de vraag waarop het project HemelsBrussel een antwoord wil bieden, op verschillende manieren en in verschillende periodes.

Als je sterk inzoomt op de luchtfoto's - de oude of de recente - blijkt dat het Justitiepaleis niet veranderd is. Enkel zijn koepel is sinds 1944 licht gewijzigd. Het Noordstation ligt niet meer op dezelfde plaats als in 1953 en de ondergrondse Noord-Zuidverbinding heeft het stadscentrum in tweeën verdeeld. Het vliegveld van Haren, met zijn kleine en grote tweedekkers, is al lang verdwenen. In 1971 rijden er aan de Beurs nog altijd trams.

Iedereen zoekt eerst naar de plek waar zijn appartement, huis of tuin ligt, om te ontdekken wat zich daar vroeger bevond.

Wat blijft er echter over van de kastelen en de grote villa's die ooit rondom de agglomeratie stonden? Welke gebouwen kwamen er in de plaats van de kastelen van bankier Brugmann, vlakbij de laan die naar hem genoemd werd? De tuinwijken zijn er nog altijd: Terdelt in Schaarbeek, Dlongre in Molenbeek of Kapelveld in Stin-Lambrechts-Woluwe.

In 1930 stroomt de Zenne door de verschillende amen langs de vele industriegebouwen in Anderlecht. In 1944 is het Zuidstation nog een monumentaal eindstation. In 1953 staan op de Vismarkt nog twee lange opvallende hallen. Twee jaar nadien zijn ze verdwenen. In 1971 begint aan het Noordstation een grote omwenteling, die in 2004 nog steeds aan de gang is.

De stad vestigt zich mooi uitgelijnd rond de parken tot in 1953, maar begint daarna te versnipperen. De tuinwijken liggen eerst in de rand, maar worden stilaan omgeven door het uitdijende stadsweefsel.

De stedenbouwkundige structuur verandert beetje bij beetje, al blijft de rooilijn voor huizen, kantoren, fabrieken of grote winkels langsheen straten, lanen of boulevards overheersen. De verspreiding met al zijn varianten (storengebouwen of villa's, industrie- of zakenparken) blijft beperkt.

Volgens welk patroon verloopt de ontwikkeling van het kantorenpark? Eerst is er een centrale viiek, die zich steeds meer uitstrekt tot een versnipperd geheel van viekjes. De volkse buurt van de koningsstraat, met zijn majestatische trap, is die al zo volks voor de bouw van het Rijksadministratief Centrum? Hoeveel herenhuizen staan er vooraleer het Berlaymont-gebouw hier komt te staan?

Waren de buurtwinkels vroeger meer toegankelijk dan vandaag? Hoe maak je ruim vijfzig jaar na datum een raming van de commerciële dichtheid?

Wat is er geworden van de grote ateliers en ruime opslagplaatsen in de buurt van de stations en van het kanaal?

bru:tel brussels





De mogelijkheden tot **beroep**

7

- Administratief beroep **bij de regering** 86
 1. Door de aanvrager/houder van de vergunning 87
 2. Door de gemeente 88
- Beroep bij de **Raad van State** 89

A person in a grey suit and tie is sitting at a desk. They are looking down at an open book. Their right hand is resting on the pages of the book. A pen is visible on the desk next to the book. The background is blurred, showing what appears to be an office setting.

U betwist de beslissing over uw vergunningsaanvraag?
U bent het niet eens met de vergunningsweigering
of met de voorwaarden die aan uw vergunning
gekoppeld worden?

U kunt een beroep instellen bij de Brusselse regering.
Opdat uw beroep ontvankelijk is, gelden echter
een aantal formaliteiten en termijnen.

U betwist de regeringsbeslissing in beroep?

U betwist de vergunning die uw buur bekomen heeft
en die u schade berokkent?

U kunt een beroep bij de Raad van State overwegen.
Ook daarbij gelden vormregels.

Administratief beroep bij de regering*

1. Door de aanvrager/ houder van de vergunning

Bij onenigheid over de beslissing (of bij het ontbreken van beslissing) kan de aanvrager een administratief beroep instellen bij de regering.

Dit dient te gebeuren bij aangetekend schrijven binnen de 30 dagen na de bekendmaking van de gemeentelijke beslissing in eerste aanleg of na de bekendmaking van de beslissing van de gemachtigde ambtenaar of, bij het ontbreken hiervan, binnen de 30 dagen na het verstrijken van de termijn voor het uitreiken van de vergunning. Het beroep bij de regering wordt aan het Stedenbouwkundig College gericht.

Dit college van onafhankelijke experts brengt over het dossier advies uit binnen de 60 dagen na de verzending van het beroep. Deze termijn wordt verlengd in het geval van speciale regelen van openbaarmaking en/of in het geval van adviezen van instanties (+ 30/60 dagen), vermeerderd met 15 dagen als de partijen worden gehoord.



TIP

Als de verzoeker gehoord wil worden (hoorzitting), moet hij dat in zijn beroep vermelden. Dit is achteraf niet meer mogelijk! De regering deelt haar gemotiveerde beslissing mee aan de partijen binnen de 30 dagen na de verzending van het advies van het Stedenbouwkundig College (of, als er geen advies werd uitgebracht, binnen de 30 dagen na het verstrijken van de adviester-mijn).

Het beroep bij de regering wordt ingediend bij het Stedenbouwkundig College, CCN, Vooruitgangstraat 80 bus 1, 1035 Brussel.

De Regering kent de gevraagde vergunning toe, al dan niet met voorwaarden, of weigert ze op basis van een **nieuw, volledig onderzoek van de aanvraag**. De Regering kan ook eventuele afwijkingen toestaan van een BBP, een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige verordening. Gewijzigde plannen mogen eveneens voorgelegd worden aan de Regering.

En als de regering haar beslissing niet binnen de termijn bekendmaakt?

Dan kan haar een aanmaning worden gestuurd. Deze aanmaning moet via aangetekende brief naar de regering gestuurd worden. Opgepast, de aanmaning kan zowel door de verzoeker, de gemeente als de gemachtigde ambtenaar worden gestuurd. Deze twee laatsten dienen dan een kopie van deze aanmaning naar de verzoeker te sturen, zo niet zal de aanmaning geen invloed hebben.

En als de regering niet antwoordt binnen de 30 dagen na deze aanmaning?

- Het advies van het Stedenbouwkundig College vangt de beslissing
- **of** bij het ontbreken van dit advies wordt de beslissing die het voorwerp van het beroep uitmaakt, bevestigd
- **of** bij het ontbreken van deze beslissing wordt de vergunning geacht geweigerd te zijn.

* Art. 169 tot 174 en 180 tot 182 van het BWRO

2. Door de gemeente

Als de gemachtigde ambtenaar de vergunning heeft afgegeven aan de aanvrager/houder van de vergunning, kan ook het college van burgemeester en schepenen, in naam van de gemeente, in bepaalde omstandigheden een beroep indienen bij de regering. Er moet rekening worden gehouden met het feit of de vergunning door de gemachtigde ambtenaar werd toegekend na aanhangigmaking of in gevallen waarvoor hij bevoegd is om de vergunning af te geven.

- Het geval van de aanhangigmaking: het college van burgemeester en schepenen kan slechts een beroep bij de regering indienen op voorwaarde dat de gemachtigde ambtenaar de vergunning heeft afgegeven en daarbij, zonder gemotiveerd voorstel van het college van burgemeester en schepenen, een afwijking heeft

toegekend van de voorschriften van een bijzonder bestemmingsplan of van een verkavelingsvergunning.

- De gevallen waarvoor de gemachtigde ambtenaar bevoegd is: het college van burgemeester en schepenen kan bij de regering een beroep indienen in elk geval waarin de gemachtigde ambtenaar de vergunning heeft afgegeven.



OPMERKING

De aanvrager/houder van de vergunning wordt op de hoogte gebracht van het beroep ingediend door de gemeente. Wanneer de gemeente niet vraagt om gehoord te worden, kan de aanvrager van de vergunning die vraag binnen de 15 dagen na ontvangst van de brief betreffende het beroep uiten.



Beroep bij de Raad van State

De Raad van State is het hoogste bestuurlijke rechtscollege van de staat. Een van zijn functies is de behandeling van beroepen tegen bestuurshandelingen. Hij is bevoegd voor de schorsing van de uitvoering en/of de vernietiging van onregelmatige bestuurshandelingen, d.w.z. die strijdig zijn met de rechtsregels.

Als de Raad van State beslist de betrokken handeling (toekenning of weigering van de vergunning) te vernietigen, zal hij evenwel niet zelf beslissen de vergunning toe te kennen of te weigeren. Bijgevolg impliceert de vernietiging een nieuwe aanvraag bij de bevoegde overheid.

Wie kan bij de Raad van State een beroep instellen?

- Derden,
- De aanvragers/houders van de vergunning die al de administratieve middelen tot beroep hebben uitgeput.

Termijn voor de indiening van een beroep?

- Voor de aanvrager van een certificaat of een vergunning dient het verzoek aan de Raad van State te worden gericht binnen de 60 dagen na de kennisgeving van de regeringsbeslissing. Bij het ontbreken van regeringsbeslissing dient het verzoek te worden ingediend binnen de 60 dagen na de termijn van 30 dagen na de aanmaning, en te worden gericht tegen:

- Hetzij het advies van het Stedenbouwkundig College dat de beslissing vervangt,
 - Hetzij, bij het ontbreken van advies:
 - (1) tegen de beslissing van de gemeente of tegen de beslissing van de gemachtigde ambtenaar
 - (2) of tegen de stilzwijgende weigering van de gemachtigde ambtenaar bij het ontbreken van diens beslissing naar aanleiding van de aanhangigmaking.
- Voor derden dient het verzoek bij de Raad van State binnen de 60 dagen na de kennisgeving van de beslissing tot toekenning of tot weigering van de vergunning te worden ingesteld.



TIP

U vindt meer informatie op de website van de Raad van State, www.raadvst-consetat.be.

Precieze gegevens over de modaliteiten van het beroep vindt u 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 en in het Reglement voor de procesvoering.



Aanverwante **wetgeving**

8

■ Milieurecht	93
A. Milieuvergunning	93
B. Energieprestatie en Binnenklimaat (EPB)	95
■ Burgerlijk Wetboek	96
Erfdienstbaarheden van licht en zicht	96

Ook wetgeving die verwant is met stedenbouw, heeft een invloed op de bouwontwerpen. Denken we onder meer aan de milieuwetgeving en aan het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot de erfdienstbaarheden van licht en uitzicht en tot de wachtmuren.



Milieurecht

A. MILIEUVERGUNNING



OPMERKING

Deze vergunning wordt geregeld bij de ordonnantie van 5 juni 1997 betreffende de milieuvergunningen, evenals door haar verschillende uitvoeringsbesluiten.

Bepaalde uitbatingen, die kunnen leiden tot gevaar, overlast, ongemak voor het milieu of voor de buurt, worden onderworpen aan een bijzondere administratieve toelating, de zogenaamde **'milieuvergunning'**.

Andere aanvragen moeten het voorwerp uitmaken van een 'voorafgaande verklaring'.

Activiteiten en voorzieningen onderworpen aan een milieuvergunning of een voorafgaande verklaring

Al de industriële activiteiten, de vele ambachtelijke activiteiten, maar ook bepaalde technische voorzieningen voor kantoor- en woongebouwen, zoals de verluchtungs- en luchtversningsinstallaties, vallen onder de regelgeving voor milieuvergunningen.

De betrokkene inrichtingen zijn in 4 categorieën of "klassen" verdeeld (3, 2, 1D, 1C, 1B en 1A), afhankelijk van de aard en van het belang van de gevaren en van de overlast waartoe ze kunnen leiden.

De vaak voorkomende inrichtingen die onderworpen zijn aan een milieuvergunning in Brussel, zijn: opslagplaatsen voor ontvlambare vloeistoffen, parkeerterreinen, verkoelingsinrichtingen, verfcabines, werkplaatsen voor het onderhoud van auto's, houtbewerking, het versnijden van vlees, drukkerijen, metaalbewerking,...

- De **milieuvergunning** is een document met technische voorschriften die de uitbater van ingedeelde inrichtingen moet naleven opdat zijn installaties geen hinder of gevaar vormen voor de mens of voor het milieu.
- De voorafgaande verklaring moet het voorwerp uitmaken van een ontvangstbewijs door het bestuur. Het ontvangstbewijs kan uitbatingsvoorwaarden bevatten die de verklaarder zal moeten respecteren.



Waar moet de aanvraag worden ingediend?

De aanvraag tot milieuvergunning wordt gericht aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waar de ingedeelde inrichting zich bevindt, of bij Leefmilieu Brussel (ex-BIM).



TIP

Voor meer informatie over de milieuvergunningen of de voorafgaande verklaringen kunt u de website van Leefmilieu Brussel www.leefmilieu.brussels raadplegen.



TIP

Bepaalde projecten vereisen zowel een milieuvergunning van klasse 1A of 1B als een stedenbouwkundige vergunning. Een aantal stappen in de behandelingsprocedure verlopen dan **gelijktijdig** (speciale regelen van openbaarmaking, effectenstudie,...) en de werken mogen pas worden uitgevoerd na afgifte van de twee vergunningen (cf. *'Gemengd ontwerp'*, blz. 24).



B. ENERGIEPRESTATIE EN BINNENKLIMAAT (EPB)

Welke regelgeving?

Een reeks milieuvoorschriften, gewoonlijk 'EPB' genoemd, beogen het energiegebruik van gebouwen te doen dalen en daarbij het binnenklimaat te verbeteren. Een reeks milieuvoorschriften, gewoonlijk 'EPB' genoemd, beogen het energiegebruik van gebouwen te doen dalen en daarbij het binnenklimaat te verbeteren.

Het betreft het Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebesparing (BWLKE).

Verband met de stedenbouwkundige vergunning?

Een van de startpunten voor de toepassing van de EPB is de onderzoeksprocedure voor de stedenbouwkundige en/of milieuvergunningen.

Deze regels en procedures zijn voorzien in functie van de aard en het voorwerp van de werken (nieuwe gebouwen, ingrijpende renovaties, eenvoudige renovaties). De bestaande bestemmingen van het gebouw hebben eveneens een impact op het type vereisten.



OPMERKING

Voor gedetailleerde informatie over de EPB raadpleegt u de website van Leefmilieu Brussel: www.leefmilieu.brussels.

Burgerlijk Wetboek

ERFDIENSTBAARHEDEN VAN LICHT EN ZICHT

Wat zijn de regels?

Het is belangrijk om een onderscheid te maken tussen de begrippen licht en zicht.

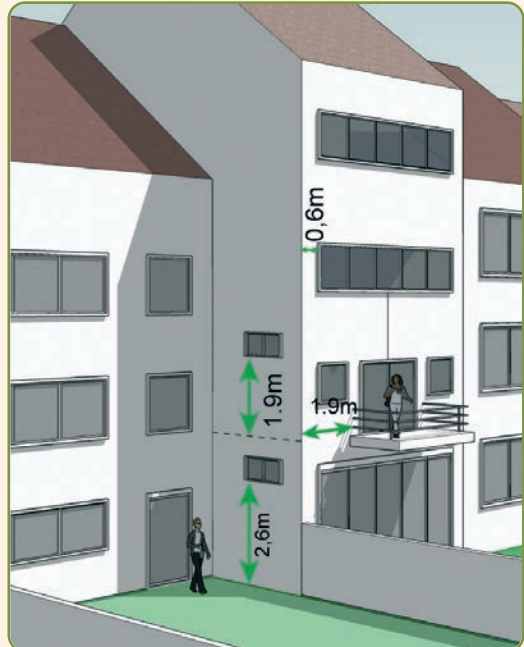
Een **licht** is een opening die enkel licht doorlaat, maar waar men niets door ziet. Dat kunnen bijvoorbeeld lichtdoorlatende glazen stenen zijn of een hoge opening die geen zicht naar buiten biedt.

Het **zicht** is een venster dat open gaat en dat zowel lucht als licht doorlaat. Zichten bieden een uitzicht naar het eigendom van anderen.

Zichten kunnen ook balkons, terrassen, loggia's zijn.

Men dient een onderscheid te maken tussen **rechte zichten** (wanneer het terrein van de buur zich in het gezichtsveld vanaf het bouwerk bevindt en een rechtstreeks uitzicht naar het naastgelegen goed biedt) en **schuine zichten** (indirect uitzicht naar het naastgelegen eigendom).

Conforme zichten en lichten



Regels met betrekking tot gemene muren

In een **gemene muur** mag geen venster of opening worden aangebracht zonder voorafgaande toestemming van de buur.

In een **niet-gemene muur** die onmiddellijk grenst aan de naastliggende eigendom, mogen enkel lichten worden voorzien.

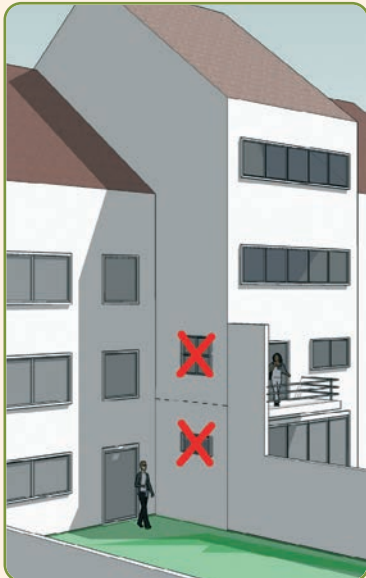
Afstanden ten opzichte van het naburige eigendom

De afstanden van de lichten zijn niet beperkt, maar wel de hoogte ervan. Op de benedenverdieping moet de onderkant van het licht zich op minstens 2,60 m boven de grond bevinden. Op bovenverdiepingen is die hoogte beperkt tot 1,90 m boven het vloerniveau.

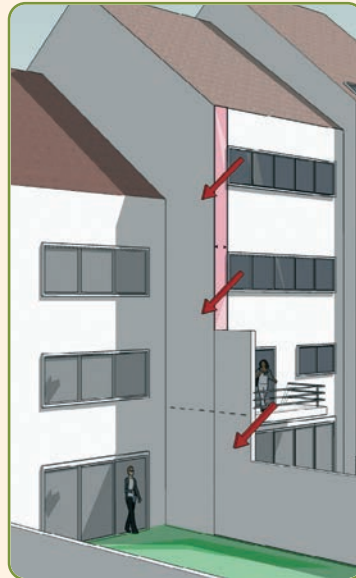
Een recht zicht of een terras mag slechts geplaatst worden als het zich minstens op 1,90 m afstand van de buur bevindt.

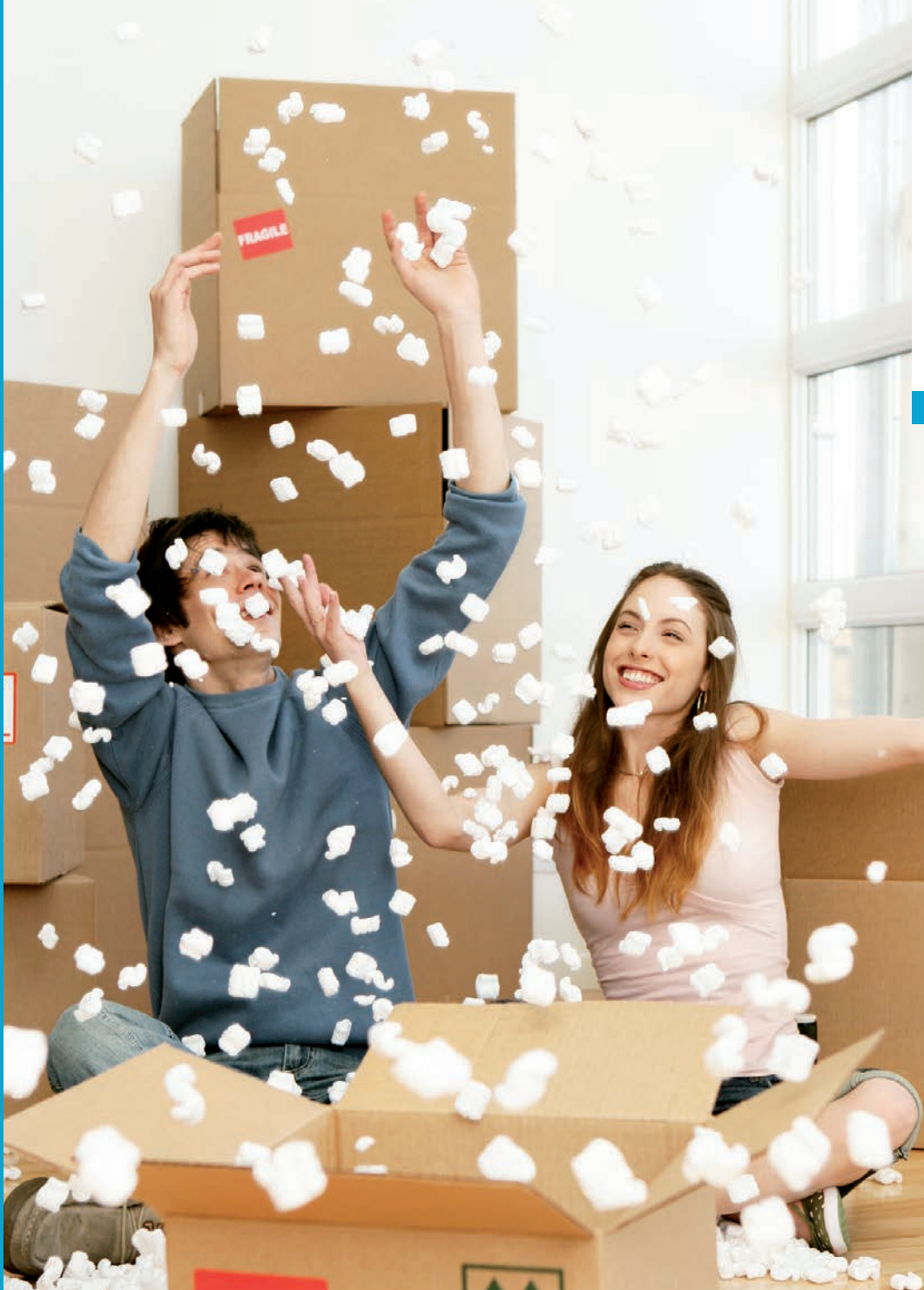
De minimumafstand van schuine zichten is 0,60 m van de perceelgrens. De ramen in een gevel moeten dus minstens 0,60 m van de perceelgrens verwijderd zijn.

Niet-conforme rechte zichten



Niet-conforme schuine zichten

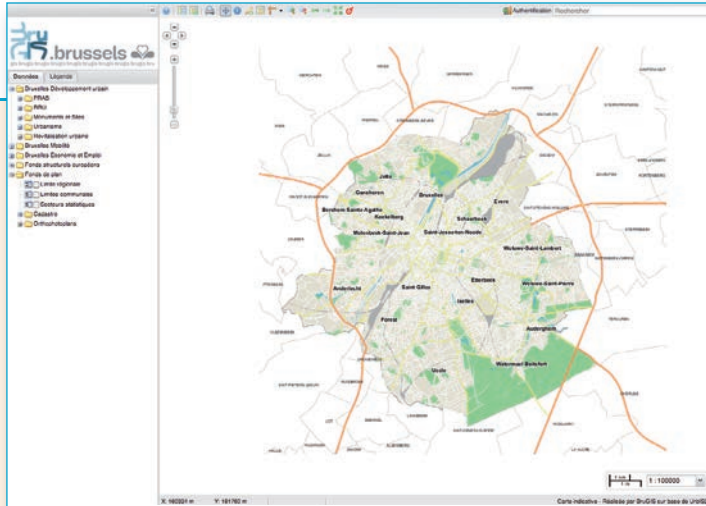




Bijlagen



- BRUGIS® is het Brusselse GIS..... 100
- Afkortingen..... 101
- Nuttige adressen 102
- Artikel 98 van het BWRO:
Handelingen en werken
onderworpen aan een
stedenbouwkundige vergunning 106
- Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke
Regering van 13 november 2008 ‘van
geringe omvang’ of ‘vrijstellingsbesluit’..... 109



BruGIS® is het Brusselse GIS!

Een Geografisch InformatieSysteem geeft ruimtelijke informatie en ermee verband houdende tekstuele informatie weer.

Deze cartografische website betreft hele grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Het is een buitengewoon hulpmiddel bij het beheer van de ruimtelijke ordening en wordt voortdurend geactualiseerd. BRUGIS® geeft de meest recente beschikbare stedenbouwkundige gegevens over het Brusselse Gewest.

Met de hulp van een zoekmotor kunt u uw adres lokaliseren, uw woning visualiseren op de luchtfoto van Brussel, de bestemming van de gebouwen rondom u vernemen, de ligging opzoeken van de BBP's, verkavelingen, de gebieden met archeologisch potentieel, de perimeters waarin u bepaalde premies kunt genieten, beschermde landschappen, ...

Bestemd voor wie beroepsmatig met ruimtelijke ordening bezig is, zoals stedenbouwkundigen, architecten, notarissen, maar ook gemeentebesturen, vormt BruGIS® ook een waardevolle bron van informatie voor al wie in Brussel woont, verblijft, werkt, studeert,...

www.brugis.brussels

Afkortingen

Deze lijst bevat de meest courante afkortingen die worden gebruikt bij de stedenbouwkundige diensten.

BBP	Bijzonder bestemmingsplan
BIM	Leefmilieu Brussel, voorheen Brussels Instituut voor Milieubeheer
BSO	Bestuur Stedelijke Ontwikkeling, voorheen Bestuur Ruimtelijke Ordening en Huisvesting
BWRO	Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening
College	College van burgemeester en schepenen
Citydev	Voorheen Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (GOMB)
DBDMH	Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp
DGewOP	Duurzaam gewestelijk ontwikkelingsplan
DS	Directie Stedenbouw
DML	Directie Monumenten en Landschappen
EPB	Energie Prestatie en Binnenklimaat
GA	Gemachtigde ambtenaar
GBP	Gewestelijk bestemmingsplan
GCHEWS	Gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing
GewOP	Gewestelijk ontwikkelingsplan
GemOP	Gemeentelijk ontwikkelingsplan
GemSV	Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening
GSV	Gewestelijke stedenbouwkundige verordening
KCML	Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen
OC	Overlegcommissie

Nuttige adressen

HET GEWEST

Minister-President bevoegd voor Ruimtelijke Ordening en Monumenten en Landschappen

Rudi VERVOORT
Hertogsstraat 7-9, 1000 Brussel
Tel.: 02 506 32 11 – Fax: 02 514 40 22
rudivervoort.be

BSO - Directie Stedenbouw

CCN - Vooruitgangstraat 80 bus 1 - 1035 Brussel
Tel.: 02 204 21 11 - Fax: 02 204 15 23 - www.stedenbouw.brussels

BSO - Directie Monumenten en Landschappen

CCN - Vooruitgangstraat 80 bus 1 - 1035 Brussel
Tel.: 02.204.25.75 - Fax: 02.204.15.22 - www.erfgoed.brussels

BPB - Brussels Planningsbureau

Naamsestraat 59 - 1000 Brussel
Tel.: 02.204.25.75 - Fax: 02.435.43.99
info@bpb.brussels - www.bpb.brussels

DBDMH

Helihavenlaan 11-15 - 1000 Brussel - Tel.: 02 208 81 11

Administratie der Registratie

Regentschapsstraat 54 - 1000 Brussel - Tel.: 02 572 08 26

Administratie van het Kadaster

J. Stevensstraat 7 - 1000 Brussel
Tel.: 02 552 54 11 - Fax: 02 552 54 00 - www.finances.belgium.be/nl

Leefmilieu Brussel (BIM)

Thurn & Taxis - Havenlaan 86C bus 3000 - 1000 Brussel
Tel.: 02 775 75 75 – Fax: 02 775 76 21 – www.leefmilieu.brussels

Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML)

Thurn & Taxis - Koninklijk pakhuis - Havenlaan 86C bus 405 - 1000 Brussel
Tel.: 02 346 40 62 - Fax: 02 346 53 45
cml@gob.brussels - www.kcml.brussels

ARCHITECTEN

Orde van architecten (nationale raad)

Livornostraat 160 bus 2 - 1000 Brussel - Tel.: 02 627 88 10
www.ordevanarchitecten.be

Koninklijke Federatie van architectenverenigingen van België

Allardstraat 21 - 1000 Brussel - Tel.: 02 512 34 52 - www.fab-arch.be

NOTARISSEN

Koninklijke Federatie van Belgische Notarissen

Bergstraat 30-32 - 1000 Brussel - Tel.: 02 505 08 11 - www.notaris.be

EXPERTEN

UGEB-ULEB – Unie van Landmeters-experten

Noordstraat 76 - 1000 Brussel - Tel.: 02 219 62 81 - Fax: 02 219 31 47
ugeb-uleb@ubg-bul.be - www.ugeb-uleb.be

BIV – Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars

Luxemburgstraat 16B - 1000 Brussel
Tel.: 02 505 38 50 - Fax: 02 503 42 23 - www.biv.be

ABEX - Associatie van Belgische Experts

F. van Kalkenlaan 1 bus 104 - 1070 Brussel - Tel.: 02 523 73 33
info@abex.be - www.abex.be

FABI - Fédération royale d'Associations belges d'ingénieurs civils

Hobbemastraat 2 - 1000 Brussel - Tel.: 02 734 75 10
fabifabi.be - www.fabi.be

Stadswinkel vzw

Sint-Gorikshallen - Sint-Goriksplein 1 - 1000 Brussel
Tel.: 02 512 35 90 (di-vr: 10.00 tot 12.00 u. en 14.00 tot 16.00 u.)
www.stadswinkel.be

REGISTRATIE AANNEMERS

Ministerie van Financiën - Dienst registratie van ondernemingen

<http://mineco.fgov.be>

DE GEMEENTEN

ANDERLECHT – 1070

Raadsplein 1
Tel.: 02 558 08 00
www.anderlecht.be
Stedenbouw: Van Lintstraat 6

OUDERGEM – 1160

Emile Idiersstraat 12
Tel.: 02 676 48 11
www.oudergem.be

SINT-AGATHA-BERCHEM – 1082

Koning Albertstraat 33
Tel.: 02 464 04 11
www.berchem.brussels

BRUSSEL – 1000

Stadhuis
Grote Markt
Tel.: 02 279 22 11
www.brussel.be
Stedenbouw: Anspachlaan 6

ETTERBEEK – 1040

Oudergemlaan 113-117
Tel.: 02 627 21 11
www.etterbeek.be

EVERE – 1140

Hoedemaekerssquare 10
Tel.: 02 247 62 62
www.evere.be

VORST – 1190

Pastoorstraat 2
Tel.: 02 370 22 11
www.vorst.irisnet.be
Stedenbouw: Brusselsesteenweg 112

GANSHOREN – 1083

Keizer Karellaan 140
Tel.: 02 465 12 77
www.ganshoren.be

ELSENE – 1050

Elsensesteenweg 168
Tel.: 02 515 61 11
www.elsene.be

JETTE – 1090	Wemmelsesteenweg 100 Tel.: 02 423 12 11 www.jette.be
KOEKELBERG – 1081	Henri Vanhuffelplein 6 Tel.: 02 412 14 11 www.koekelberg.be
SINT-JANS-MOLENBEEK – 1080	Graaf van Vlaanderenstraat 20 Tel.: 02 412 17 37 www.molenbeek.be
SINT-GILLIS – 1060	M. Van Meenenplein 39 Tel.: 02 536 02 11 www.stgilles.irisnet.be
SINT-JOOST-TEN-NODE – 1210	Sterrenkundelaan 12-13 Tel.: 02 220 26 11 www.stjoost.irisnet.be
SCHAARBEEK – 1030	Colignonplein Tel.: 02 244 75 11 www.schaarbeek.be
UKKEL – 1180	J. Vander Elstplein 29 Tel.: 02 348 65 11 www.ukkel.be Stedenbouw: A. Dansstraat
WATERMAAL-BOSVOORDE – 1170	Gilsonplein 1 Tel.: 02 674 74 11 www.watermaal-bosvoorde.be Stedenbouw: Hooghuis
SINT-LAMBRECHTS-WOLUWE – 1200	Paul Heymanslaan 2 Tel.: 02 761 27 11 www.woluwe1200.be Stedenbouw: Tomberg 123
SINT-PIETERS-WOLUWE – 1150	C. Thielemanslaan 93 Tel.: 02 773 05 11 www.woluwe1150.be

Artikel 98 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening – BWRO: Handelingen en werken onderworpen aan een stedenbouwkundige vergunning

§ 1. Niemand mag zonder voorafgaande schriftelijke en uitdrukkelijke vergunning van het college van burgemeester en schepenen:

1. bouwen, een grond gebruiken voor het plaatsen van één of meer vaste inrichtingen, reclame-inrichtingen en uithangborden inbegrepen; onder bouwen en plaatsen van vaste inrichtingen wordt verstaan het oprichten van een gebouw of een kunstwerk of het plaatsen van een inrichting, zelfs uit niet duurzame materialen, die in de grond is ingebouwd, op de grond of op een bestaand bouwwerk is bevestigd of op de grond steun vindt ten behoeve van de stabiliteit en bestemd is om ter plaatse te blijven staan, al kan zij ook uit elkaar genomen of verplaatst worden;
2. verbouwen van een bestaand bouwwerk met uitzondering van instandhoudings- en onderhoudswerken; onder verbouwen wordt verstaan de wijziging - binnen of buiten - van een gebouw, kunstwerk of een inrichting, door onder meer toevoeging of afschaffing van een plaats, een dak, wijziging van het uitzicht van het bouwwerk of het gebruik van andere materialen, zelfs als deze werken de omvang van het bestaande gebouw niet wijzigen;
3. een bouwwerk afbreken;
4. herbouwen;
5. de bestemming van een goed geheel of gedeeltelijk wijzigen, zelfs als deze wijziging geen werken vereist; het gebruik van een goed geheel of gedeeltelijk wijzigen, zelfs als die wijziging geen werken vereist, maar voorzover die wijziging is opgenomen in een door de Regering vastgestelde lijst.
Men bedoelt met:
 - a) "gebruik", het feitelijk gebruik van een onbebouwd goed of van één of meer vertrekken van een bebouwd goed;
 - b) "bestemming", de bestemming van een onbebouwd goed of van één of meer vertrekken van een bebouwd goed, zoals aangegeven in de bouw- of stedenbouwkundige vergunning of, bij gebrek aan dergelijke vergunning of aanduiding in deze vergunning, de bestemming aangegeven in de bestemmingsplannen;
6. het reliëf van de bodem aanzienlijk wijzigen;
7. ontbossen;
8. hoogstammige bomen vellen;
9. ontginnen of de vegetatie wijzigen van elk gebied waarvan de bescherming noodzakelijk wordt geacht door de Regering;

10. een grond gewoonlijk gebruiken voor:
 - a) het opslaan van één of meer gebruikte voertuigen, van schroot, van materialen of afval;
 - b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens voor reclamedoeleinden inbegrepen;
 - c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt, zoals woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen, tenten. Er is evenwel geen vergunning vereist voor het kamperen met verplaatsbare inrichtingen op een kampeerterrein in de zin van de wetgeving op het kamperen;
11. handelingen en werken ondernemen of laten ondernemen voor de restauratie, de uitvoering van opgravingen of wijziging van het uitzicht van delen of van het geheel van een goed dat is beschermd of ingeschreven op de bewaarlijst, of waarvoor de inschrijvings- of beschermingsprocedure geopend is of over te gaan tot het verplaatsen van een dergelijk goed.
12. het aantal woningen in een bestaand bouwwerk wijzigen.

De Regering stelt de nadere regels voor de toepassing van deze paragraaf vast.

§ 2. De Regering kan de lijst vaststellen van de werken en handelingen waarvoor, wegens hun geringe omvang, geen vergunning vereist is. De lijst is evenwel niet van toepassing op de handelingen en werken aan een goed dat is beschermd of ingeschreven op de bewaarlijst of waarvoor de inschrijvings- of beschermingsprocedure geopend is.

Voor identieke handelingen en werken betreffende het wegnen en de openbare ruimte moet de vrijstelling van vergunning worden bevestigd op basis van een voorafgaand advies van het Bestuur Uitrusting en Vervoer.

De handelingen en werken betreffende het wegnen en de openbare ruimte, zoals gedefinieerd in artikel 4/1, zijn identieke handelingen en werken betreffende het wegnen en de openbare ruimte, in de zin van het tweede lid, wanneer wordt vastgesteld dat ze identiek zijn met de vorige situatie in de mate waarin het profiel van het wegnen noch de rooilijn van de randen worden gewijzigd. De identieke handelingen en werken betreffende het wegnen en de openbare ruimte hebben betrekking op de stukken van het wegnen die ten minste tussen twee kruispunten liggen of betrekking hebben op een oppervlakte van minimum 1.000 vierkante meter.

De aanvrager stuurt een voorafgaande verklaring naar de gemachtigde ambtenaar, met een beschrijving van de werken inclusief de situatie op plan vóór en na de werken, op basis van de door de Regering te bepalen regels. Tegelijkertijd stuurt de aanvrager een kopie van die verklaring aan het Bestuur Uitrusting en Vervoer opdat dit de conformiteit ervan met het gewestelijk mobiliteitsplan kan beoordelen.

Binnen een termijn van vijftien dagen na de ontvangst van de verklaring bevestigt de gemachtigde ambtenaar, via een ter post aangetekend schrijven,

en op basis van het advies van het Bestuur Uitrusting en Vervoer, de vrijstelling van vergunning. Na het verstrijken van die termijn wordt de vrijstelling bevestigd.

§ 2/1. De Regering kan, voor goederen die op de bewaarlijst ingeschreven of beschermd zijn of waarvoor de inschrijving of de bescherming in onderzoek is, na het inwinnen van het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, een afzonderlijke lijst vaststellen van de handelingen en werken waarvoor, gelet op het gering stedenbouwkundig en/of patrimoniaal belang, geen vergunning is vereist.

§ 3. De bepalingen van dit Wetboek zijn van toepassing op de niet in § 1 opgesomde handelingen en werken, wanneer een stedenbouwkundige verordening voor de uitvoering ervan een vergunning voorschrijft.

Dergelijke verordening kan evenwel geen betrekking hebben op handelingen en werken die voorkomen [1 op de lijsten bedoeld in § 2 en § 2/1. of in het in een beheersplan voor erfgoed bedoeld in hoofdstuk VIbis van titel V.

Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008 ‘van geringe omvang’ of ‘vrijstellingsbesluit’ *

Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering houdende wijziging van het besluit 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 of van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen of van de medewerking van een architect

TITEL I – Definities

Artikel 1. Voor de toepassing van dit besluit, dient men te verstaan onder:

- 1° “BWRO”: het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening goedgekeurd bij besluit van de Regering van 9 april 2004 en bekrachtigd door de ordonnantie van 13 mei 2004;
- 2° “Minister”: de Minister bevoegd voor Ruimtelijke Ordening;
- 3° “het Bestuur”: het Bestuur Ruimtelijke Ordening en Huisvesting;
- 4° “Advies van de overlegcommissie”: advies van de overlegcommissie bedoeld in artikel 9 van het BWRO;
- 5° “advies van de koninklijke commissie voor monumenten en landschappen”: advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen bedoeld in artikel 11 van het BWRO;
- 6° “advies van de gemeente”: advies van het college van burgemeester en schepenen vereist krachtens het BWRO;
- 7° “advies van de gemachtigde ambtenaar”: advies van de ambtenaar van het Bestuur bedoeld in artikel 5 van het BWRO;
- 8° “beschermd goed” of “goed dat het voorwerp uitmaakt van een beschermingsmaatregel”: monument, geheel van onroerende goederen, landschap of archeologisch opgravingsterrein dat beschermd is of op de bewaarlijst ingeschreven staat of dat het voorwerp uitmaakt van een procedure tot bescherming of tot inschrijving op de bewaarlijst, met toepassing van titel V van het BWRO;
- 8°bis “beschermd delen van een beschermd goed”: bijzondere elementen of delen van een beschermd goed die specifiek beoogd worden door een beschermingsmaatregel
- 9° “architecturaal aspect”: geheel van de kenmerken van de volumes en van het buitenomhulsel van een gebouw dat bijdraagt tot de architecturale samenstelling van het geheel. Als het betrokken gebouw een beschermd goed is, dient men onder “architecturaal aanzicht” echter het volgende te verstaan: het geheel van kenmerken zowel aan de binnen- als aan de buitenkant van het gebouw die bijdragen tot de architecturale compositie, de volumetrie, de samenhang en de harmonie van het gebouw;
- 10° “hoogstam”: boom waarvan de stam op 1,50 m van de grond een omtrek van minstens 40 cm heeft en die ten minste 4,00 m hoog is;

* Het besluit werd gewijzigd in 2011 en in 2014. De wijzigingen werden in bovenstaande tekst geïntegreerd.

- 11° “vloeroppervlakte”: som van de overdekte vloeren met een vrije hoogte van ten minste 2,20 m van alle lokalen, behalve de lokalen gelegen beneden het terreinniveau die voor parkeerplaatsen, kelders, technische voorzieningen en opslagplaatsen bestemd zijn.
De vloerafmetingen worden buitenwerks gemeten tussen de onbeklede buitenwanden van de gevelmuren, met dien verstande dat de vloeren worden geacht door te lopen, zonder rekening te houden met de onderbreking ervan door scheidingswanden en binnenmuren, of door kokers, trappenhuisen en liftschachten;
- 12° “woning”: Geheel van lokalen die voor de huisvesting of voor de bewoning door een of meer personen werden ontworpen, voor zover er geen andere bestemming wettelijk werd gevestigd, met inbegrip van rusthuizen en erkende of gesubsidieerde verblijfplaatsen, en met uitzondering van hotelinrichtingen;
- 13° “handelszaak”: Geheel van lokalen, toegankelijk voor het publiek, waarin diensten worden verleend of roerende goederen worden verkocht, met inbegrip van de bijbehorende kantoren en lokalen.
- 14° “GBP”: Gewestelijk Bestemmingsplan.
- 15° “identieke restauratie”: binnen de grenzen van het begrip restauratie als bedoeld in artikel 98, §1, 11° van het BWRO, het opknappen volgens de regels van de kunst van een deel of het geheel van een beschermd goed als het erom gaat het goed in kwestie of de betrokken delen ervan te behouden in de laatst gekende hedendaagse toestand, zonder hun aanzicht te wijzigen en zonder de geringste wijziging van hun volume of materialen;
- 16° “historische restauratie”: binnen de grenzen van het begrip restauratie als bedoeld in artikel 98, § 1, 11° van het BWRO, het opknappen volgens de regels van de kunst van een deel of het geheel van een beschermd goed als het erom gaat het te herstellen in een gekende staat daterend van vóór de laatst gekende hedendaagse staat van het goed in kwestie of de betrokken delen ervan, wat eventueel een wijziging van hun huidige aanzicht met zich mee kan brengen

TITEL II - BEPALINGEN DIE VAN TOEPASSING ZIJN OP GOEDEREN DIE NIET HET VOORWERP ZIJN VAN EEN BESCHERMINGSMAATREGEEL

HOOFDSTUK I - Tijdelijke installaties en werven

Art. 2. Dit hoofdstuk is van toepassing op de goederen die niet het voorwerp zijn van een beschermingsmaatregel.

HOOFDSTUK II - Tijdelijke installaties en werven

Art. 3. Dit Hoofdstuk is van toepassing op de tijdelijke installaties en werven.

Afdeling 1. Handelingen en werken vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning

Art. 4. Onverminderd de bepalingen van hoofdstuk VIII en voor zover ze niet afwijken van een bestemmingsplan, van een stedenbouwkundige verordening of van een verkavelingsvergunning zijn de volgende handelingen en werken vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning :

- 1° de tijdelijke werken, handelingen en wijzigingen die nodig zijn voor de uitvoering van de werf en voor de duur die nodig is om de werken uit te voeren;
- 2° de plaatsing van installaties met een sociaal, cultureel, recreatief of evenementen-

- teel karakter, geplaatst voor een maximumduur van drie maand, uitgezonderd de reclame- en uithangborden;
- 3° de plaatsing van versieringen ter gelegenheid van evenementen, manifestaties of festiviteiten, voor een maximumduur van drie maand, uitgezonderd de reclame- en uithangborden;
 - 4° de ondergronds uitgevoerde handelingen en werken en de werken van uitgraving en aanaarding uit te voeren in het kader van de wetgeving betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems voor zover dat deze handelingen en werken zouden nadat zij beëindigd zijn, geen reliëfwijziging veroorzake.
 - 5° de bouw en de plaatsing van elementen, ontwikkeld in het kader van het universitair onderzoek of verbonden aan het niet-universitair hoger onderwijs, voor zover dat aan de volgende voorwaarden werd voldaan :
 - de betrokken elementen blijven slechts ter plaatse voor de duur die het onderzoek vereist en voor een maximumduur van vijf jaar;
 - de stabiliteit van deze elementen moet nagegaan zijn door een studie bureau of een verantwoordelijke leerkracht in het kader van het betrokken onderzoek.

Afdeling 2. Handelingen en werken vrijgesteld van het advies van de gemachtigde ambtenaar, van de gemeente, evenals van de speciale regelen van openbaarmaking en het advies van de overlegcommissie

Art. 4/1. Zelfs indien ze niet afwijken van een bestemmingsplan, van een stedenbouwkundige verordening of van een verkavelingsvergunning, zijn "modulaire" bouwwerken bestemd voor de gewestelijke openbare huisvesting in de zin van artikel 2, §2 van de Brusselse Huisvestingscode van tijdelijke aard voor een termijn van vijftien à twintig jaar, al naargelang de afschrijvingsduur, vrijgesteld van het advies van de gemachtigde ambtenaar of van de gemeente, evenals van de speciale regelen van openbaarmaking en van het advies van de overlegcommissie. Deze woningen zijn bestemd voor het tijdelijke onthaal van de bewoners die het voorwerp uitmaken van renovatiewerken dit gedurende de duur van de werken.

HOOFDSTUK III - Handelingen en werken aan wegen

Art. 5. Dit hoofdstuk is van toepassing op de handelingen en werken aan wegen

Art. 6. Voor zover ze niet afwijken van een bestemmingsplan, van een stedenbouwkundige verordening of van een verkavelingsvergunning, en ze geen aanvulling zijn van werken waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is, worden de volgende handelingen en werken aan wegen vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning:

- 1° voor zover de handelingen en werken geen wijziging inhouden van de essentiële kenmerken van het dwarsprofiel, de vernieuwing van de wegfundamenten en van het wegdek, bermen, kantstenen en stoepen, met uitzondering van de wijzigingen van wegverhardingen in natuursteen;
- 2° de vernieuwing, zonder wijziging van de essentiële kenmerken van het dwarsprofiel van de bijbehorende elementen zoals vangrails en kantstenen;
- 3° de plaatsing, vernieuwing of verplaatsing van de inrichtingen voor waterafvoer zoals greppels, straatkolken, riooldeksels, riolen en collectoren van minder dan 1,25 m binnendiameter;
- 4° de plaatsing, vernieuwing of verplaatsing van kabels, buizen, leidingen en goten

- van minder dan 1,25 meter binnendiameter, gelegen in de openbare ruimte;
- 5° de voorlopige proefaanleg van wegen voor een maximumduur van twee jaar;
- 6° het plaatsen of wijzigen van snelheidsremmers, in toepassing van de specialisatie van de wegen van het Gewestelijk Ontwikkelingsplan op de plaatselijke wegen en de verzamelwegen.

Art. 7. Voor zover ze niet afwijken van een bestemmingsplan, van een stedenbouwkundige verordening of van een verkavelingsvergunning, en ze geen aanvulling zijn van werken waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is, of het voorwerp zijn van een herhaling over de lengte van de weg, worden de volgende handelingen en werken aan wegen vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning:

- 1° de kleine aanlegwerken van ruimten bestemd voor voetgangers en fietsers die de plaatselijke verruiming en de verbetering van het esthetisch aspect ervan of de veiligheid van de gebruikers beogen;
- 2° de aanlegwerken van ruimten bestemd voor beplantingen;
- 3° het plaatsen, verplaatsen of verwijderen van volgende inrichtingen of elementen:
 - a) de al dan niet verlichte verkeerstekens met inbegrip van het onderstel ervan, de portalen uitgezonderd, alsmede de beveiliging ervan tegen het verkeer;
 - b) de vaste of mobiele voorzieningen ter beperking van het verkeer en het parkeren;
 - c) de controle- of informatiesystemen voor het parkeren of het verkeer zoals parkeermeters, uurmeters, radars, camera's;
 - d) de voorzieningen voor het parkeren van tweewielers, met uitzondering van de gesloten voorzieningen van meer dan 20 m²;
 - e) de bijbehorende elementen van al dan niet ondergrondse technische installaties zoals elektrische bedieningskasten voor verkeerslichten of straatverlichting, praatpalen, hydranten, bedieningskasten voor teledistributie;
 - f) de zitbanken, tafels, afvalbakken, al dan niet ingegraven containers bestemd voor de inzameling van huishoudelijk of daarmee gelijkgesteld afval, telefooncellen, kleine fonteinen, plantenbakken, brievenbussen;
 - g) de installaties voor openbare verlichting;
 - h) de wachthokjes aan de halten van het openbaar vervoer, voor zover ze niet hoger zijn dan 2,80 meter, en hun uitrustingen;
- 4° het aanbrengen of het wijzigen van verkeerstekens op de grond;
- 5° het plaatsen of wijzigen van verkeersvertragende inrichtingen die zich in de buurt van een schooluitgang bevinden of die niet op het primair wegennet liggen en die niet bedoeld worden onder artikel 6.6°;
- 6° onverminderd het voorafgaand bekomen van een wegtoelating, het plaatsen, van een niet overdekt seizoensterras in de horeca, voor zover de oppervlakte ervan niet meer dan 50 m² bedraagt en er een hindernisvrije doorgang behouden blijft over minstens één derde van de breedte van de voor de voetgangers gereserveerde ruimte, met een minimum van 2 meter;

Wanneer de in het eerste lid, 3°, c), d), e), f), g) en h) bedoelde handelingen en werken plaatsvinden op minder dan 10 meter van een beschermd goed, blijven zij onderworpen aan een stedenbouwkundige vergunning, maar worden zij, in voorkomend geval, vrijgesteld van het krachtens artikel 237, § 1 van het BWRO vereiste advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, alsook van het advies van de gemachtigde ambtenaar of, in het geval van een aanvraag

ingediend overeenkomstig artikel 175 van het BWRO, van het advies van de gemeente, de speciale regelen van openbaarmaking en het advies van de overlegcommissie.

Art. 7/1. De voorafgaande verklaring zoals bedoeld in artikel 98 § 2, vierde lid, van het Brussels Wetboek van ruimtelijke ordening van 9 april 2004 bevat minstens het volgende :

- 1° een document, opgesteld en ondertekend door de aangever, en dit houdt in :
 - de identiteit van de aangever;
 - de plaatsbepaling van het project;
 - desgevallend, de lijnen van openbaar vervoer, boven- of ondergronds;
 - in voorkomend geval, de aard en de oppervlaktes van de vernieuwde bekleding;
 - desgevallend, de aanwezigheid van bomen.
- 2° een beschrijving van de werken met inbegrip van een weergave van de toestand zowel voor als na de werken, meer specifiek :
 - de beschrijving van de huidige toestand;
 - de beschrijving van de geplande toestand;
 - de verklaring van de doelstellingen van het ontwerp;
 - de beschrijving met betrekking tot de aard en de staat van de eventuele delen van het wegennet die bestaan en onderhouden blijven en die niet betrokken zijn bij de geplande werken;
 - de gegevens met betrekking tot het verkeersregime, voor de huidige toestand en de geplande toestand.
- 3° het plan en een doorsnede van de bestaande en geplande toestand, met inbegrip van de markeringen en signalisatie, op een schaal die voldoende is om de geplande werken goed te kunnen begrijpen.

HOOFDSTUK IV. - Verbouwings- en inrichtingswerken binnen het gebouw

Art. 8. Dit hoofdstuk is van toepassing op de verbouwings- en inrichtingswerken binnen het gebouw.

Afdeling 1 - Handelingen en werken vrijgesteld van stedenbouwkundige vergunning

Art. 9. Voor zover ze niet afwijken van een bestemmingsplan, van een stedenbouwkundige verordening of van een verkavelingsvergunning, en ze geen wijziging inhouden van het bouwvolume evenmin als van het architecturaal aanzicht van het gebouw, worden de volgende handelingen en werken vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning:

- 1° het plaatsen of wegnemen van binneninstallaties zoals sanitaire, elektrische, verwarmings-, isolerings-, verluchtungs- of telecommunicatie-installaties;
- 2° de verbouwingswerken binnen het gebouw of de werken voor de inrichting van lokalen, voor zover ze niet de oplossing van een eigenlijk stabiliteitsprobleem inhouden en zij geen wijziging inhouden van het aantal verdeling van de woningen wanneer het om een woongebouw gaat, of van de kamers wanneer het een hotel betreft, en niet gepaard gaan met een verandering van gebruik onderworpen aan een vergunning of een verandering van bestemming, andere dan deze die vrijgesteld zijn van vergunning in artikel 13.

Afdeling 2 - Handelingen en werken vrijgesteld van het advies van de gemachtigde ambtenaar of van het advies van de gemeente

Art. 10. De handelingen en werken inzake verbouwing en inrichting binnen het gebouw worden vrijgesteld van het advies van de gemachtigde ambtenaar of, in het geval van een aanvraag ingediend overeenkomstig artikel 175 van het BWRO, van het advies van de gemeente, voor zover:

- 1° ze geen afwijking op een bestemmingsplan, een stedenbouwkundige verordening of een verkavelingsvergunning inhouden;
- 2° ze noch het advies van de overlegcommissie noch de speciale regelen van openbaarmaking vereisen of deze slechts vereist zijn in toepassing van de voorschriften van een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of een bijzonder bestemmingsplan;
- 3° indien er sprake is van een vergroting van de vloeroppervlakte, deze niet groter is dan 200 m²;

Afdeling 3 - Handelingen en werken vrijgesteld van de medewerking van een architect

Art. 11. De medewerking van een architect is niet vereist voor de verbouwwerken binnen het gebouw en de inrichtingswerken voor lokalen, voor zover ze niet de oplossing van een eigenlijk stabiliteitsprobleem en evenmin een wijziging van het bouwvolume of het architecturaal aanzicht inhouden.

HOOFDSTUK V. - De bestemmingsveranderingen en de gebruiksveranderingen onderworpen aan een vergunning

Art. 12. Dit hoofdstuk is van toepassing op de Bestemmingsveranderingen en de gebruiksveranderingen onderworpen aan een vergunning.

Afdeling 1 - Handelingen en werken vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning

Art. 13. Voor zover ze niet afwijken van een bestemmingsplan, van een stedenbouwkundige verordening of van een verkavelingsvergunning, worden de volgende handelingen en werken vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning:

- 1° de wijziging van de bestemming van een deel van een woning om er de uitoefening van een vrij beroep mogelijk te maken, met inbegrip van de medische en paramedische beroepen, of de uitoefening van een bedrijf voor intellectuele dienstverlening die afzonderlijk wordt uitgeoefend, onverminderd het uitvoeringspersoneel, voor zover de voor deze activiteiten bestemde vloeroppervlakte minder is dan of gelijk is aan 75 m² en dat deze activiteiten:
 - ofwel een aanvulling zijn bij het hoofdverblijf van de persoon die de activiteit uitoefent;
 - ofwel een aanvulling zijn bij het hoofdverblijf van één der vennoten of bestuurders van de rechtspersoon die deze activiteit uitoefent.
- 2° de wijziging van de bestemming in de bouw- of stedenbouwkundige vergunning vermelde bestemming van een of bepaalde voor huisvesting bestemde kamers op voorwaarde dat deze kamers voor huisvesting bestemd blijven en dat het aantal of de indeling van de woningen niet gewijzigd zouden worden.

Afdeling 2 - Handelingen en werken vrijgesteld van het advies van de gemachtigde ambtenaar of van het advies van de gemeente

Art. 14. De bestemmingswijzigingen en de gebruikswijzigingen die onderworpen worden aan een vergunning worden vrijgesteld van het advies van de gemachtigde ambtenaar of, in het geval van een aanvraag ingediend overeenkomstig artikel 175 van het BWRO, van het advies van de gemeente, voor zover:

- 1° ze geen afwijking aan een bestemmingsplan, een stedenbouwkundige verordening of een verkavelingsvergunning inhouden;
- 2° deze wijziging noch het advies van de overlegcommissie noch de speciale regelen van openbaarmaking vereist, of deze slechts vereist zijn in toepassing van de voorschriften van een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of een bijzonder bestemmingsplan;
- 3° de bij deze wijziging betrokken vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 200 m²;

Art. 14/1 De bestemmingswijzigingen van een plat dak tot een terras worden vrijgesteld van het advies van de gemachtigde ambtenaar of, in het geval van een aanvraag ingediend overeenkomstig artikel 175 van het BWRO, van het advies van de gemeente, voor zover deze geen enkele afwijking van een bestemmingsplan, een stedenbouwkundige verordening of een verkavelingsvergunning met zich meebrengen.

Afdeling 3 - Handelingen en werken vrijgesteld van de medewerking van een architect

Art. 15. De medewerking van een architect is niet verplicht voor de wijziging van gebruik onderworpen aan een vergunning of van bestemming van het geheel of van een deel van een goed indien voor deze wijziging geen werken vereist zijn of indien de verbouwwerken binnen het gebouw en de werken voor de inrichting van lokalen niet de oplossing van een eigenlijk stabiliteitsprobleem inhouden.

HOOFDSTUK VI. - Afbraak zonder wederopbouw

Art. 16. Dit hoofdstuk is van toepassing op de afbraak zonder wederopbouw.

Afdeling 1 - Handelingen en werken vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning

Art. 17. Voor zover ze niet afwijkt van een bestemmingsplan, een stedenbouwkundige verordening of een verkavelingsvergunning, wordt de afbraak zonder wederopbouw van bijgebouwen vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning, voor zover:

- a) de afbraak niet de oplossing van een stabiliteitsprobleem voor de behouden gebouwen inhoudt;
- b) de afpleistering van de eventuele blote muren verzekerd wordt;
- c) hun vloeroppervlakte minder bedraagt dan 100 m²;
- d) ze vervangen worden door ruimten voor koeren en tuinen;
- e) ze niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte.

Afdeling 2 - Handelingen en werken vrijgesteld van het advies van de gemachtigde ambtenaar of van het advies van de gemeente

Art. 18. De afbraak van bijgebouwen zonder wederopbouw niet bedoeld door artikel 17 wordt vrijgesteld van het advies van de gemachtigde ambtenaar of, in

het geval van een aanvraag ingediend overeenkomstig artikel 175 van het BWRO, van het advies van de gemeente, voor zover:

- 1° dit geen afwijking inhoudt op een bestemmingsplan, een stedenbouwkundige verordening of een verkavelingsvergunning;
- 2° de bij deze afbraak betrokken vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 200 m²;

Afdeling 3. - Handelingen en werken vrijgesteld van de medewerking van een architect

Art. 19. De medewerking van een architect is niet vereist voor de afbraak van aan het hoofdgebouw toegevoegde bijgebouwen, ertegen of vrijstaand, voor zover deze niet de oplossing van een stabiliteitsprobleem voor de behouden gebouwen inhoudt.

HOOFDSTUK VII - Inrichtingen, constructies, verbouwingen en wijzigingen aan de buitenkant van het gebouw

Art. 20. Dit hoofdstuk is van toepassing op de inrichtingen constructies, verbouwingen en wijzigingen aan de buitenkant van het gebouw.

Afdeling 1. - Handelingen en werken vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning

Art. 21. Voor zover ze niet afwijken van een bestemmingsplan, een stedenbouwkundige verordening of een verkavelingsvergunning, worden de volgende handelingen en werken vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning:

- 1° in het gebied voor koeren en tuinen en in de achteruitbouwstrook, voor zover er geen wijziging van het bodemreliëf van meer dan 50 cm uit voortvloeit:
 - a) de inrichtingen zoals wegen, terrassen, omheiningen evenals de plaatsing van voorzieningen voor huishoudelijk, recreatief of decoratief gebruik, overeenkomstig een bestemming van deze gebieden, voor zover:
 - in de achteruitbouwstrook, hun totale hoogte niet meer bedraagt dan 1,00 m;
 - in het gebied voor koeren en tuinen, hun totale hoogte niet meer bedraagt dan 3,00 m en het hellend vlak van 45° ten opzichte van de waterpaslijn dat loopt vanaf de top van de mandelige muren of, bij gebrek aan een muur, vanaf een hoogte van 1,50 m loodrecht op de mandelige grens, niet overschrijdt; deze hoogte kan op 4,50 m worden gebracht voor de plaatsing van toestellen die nodig zijn voor het uitoefenen van spelen, in een openbare groene ruimte of een voorziening van collectief belang of van openbare diensten zoals door het GBP bepaald;
 - in het geval van water- of brandstofketels, mangaten, kanaliseringen, bekabelingen en individuele installaties voor waterinfiltratie of sanering, ze ondergronds worden geplaatst;
 - in het geval van een niet overdekt zwembad, het zich in het gebied voor koeren en tuinen bevindt en de oppervlakte ervan niet meer dan 20 m² bedraagt. Het zwembad moet daarenboven op een afstand van minstens 2 meter van de aanpalende eigendommen gelegen zijn;
 - in het geval van een siervijver, deze zich in het gebied voor koeren en tuinen bevindt en de oppervlakte ervan niet meer dan 20 m² bedraagt. De siervijver moet daarenboven op een afstand van minstens 2 meter van de aanpalende eigendommen gelegen zijn;

- b) de constructie van een nevengebouw, vrijstaand van het hoofd- of de bijgebouwen en dat niet voor bewoning bestemd is, voor zover:
- het in het gebied voor koeren en tuinen gelegen is;
 - de oppervlakte ervan, met inbegrip van het projectievlak van het dak op de grond, niet meer dan 9 m² bedraagt;
 - de totale hoogte niet meer dan 3,00 m bedraagt en het hellend vlak van 45° ten opzichte van de waterpaslijn dat loopt vanaf de top van de mandelige muren of, bij gebrek aan een muur, vanaf een hoogte van 1,50 m loodrecht op de mandelige grens, niet overschrijdt;
- 2° op een dak met een helling van minder dan 45° ten opzichte van de waterpaslijn, de plaatsing van lichtkoepels, dakvensters of glasramen die in het vlak van het dak zijn gerealiseerd, voor zover:
- wanneer het om een hellend dak gaat, hun gecumuleerde oppervlakte niet meer bedraagt dan 20 % van de dakhelling;
- 3° de plaatsing van zonne- of fotovoltaïsche panelen die niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte of die op het dak zijn geplaatst, voor zover ze in het dakvlak zijn ingewerkt of evenwijdig aan dit vlak op het dak zijn bevestigd, zonder daarbij meer dan 30 cm uit te springen of de grenzen van het dak te overschrijden;
- 4° de plaatsing, tegen de gevel, van technisch of decoratief materieel voor huishoudelijk gebruik zoals huisnummers, bellen, diverse kasten met een verticale oppervlakte van minder dan 0,1 m², steunen voor klimplanten of bloembakken, installatie voor buitenverlichting, brievenbussen, asbakken, evenals naamplaten voor vrije beroepen en gedenk- of historische platen, voor zover hun uitsprong minder bedraagt dan 12 cm;
- 5° de plaatsing van schotelantennes of daarmee gelijkgestelde antennes voor de ontvangst van televisieprogramma's en voor privé-gebruik, voor zover ze niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte en ze zich niet op minder dan 10 meter van een beschermd goed bevinden:
- ofwel op het dak wanneer ze dezelfde kleur als de gevel hebben of doorschijnend zijn;
 - ofwel tegen de gevel, wanneer ze dezelfde kleur als de gevel hebben of doorschijnend zijn;
 - en hun oppervlakte 40 dm² of minder bedraagt.
- 6° de verwijdering van schotelantennes of daarmee gelijkgestelde antennes;
- 7° de plaatsing van schoorstenen of luchtkokers voor huishoudelijk gebruik, regenpijpen, markiezen, luiken, voor zover die inrichtingen niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte;
- 8° de vervanging van ramen, glaswerk, winkelramen, inkomdeuren, inrij- en garagepoorten, voor zover:
- de oorspronkelijke vormen, met inbegrip van de welvingen, zichtbare indelingen en de raamstijlen en -vleugels behouden blijven;
 - het architecturaal aanzicht van het gebouw niet gewijzigd wordt;

- 9° het aanbrengen, wegwerken of wijzigen van openingen en ramen, voor zover:
 - de desbetreffende gevel niet gelegen is in de vrijwaringszone van een goed dat beschermd is of waarvoor de procedure tot bescherming loopt;
 - deze openingen niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte;
 - de werken niet de oplossing van een stabiliteitsprobleem inhouden.
- 10° de plaatsing, vervanging of verwijdering van kasten voor rolluiken of zonneschermen gelegen op de gelijkvloerse verdieping van een handelszaak, voor zover deze niet meer dan 12 cm uitsteken ten opzichte van de gevel, de breedte van de inrichting de vensteropening niet overschrijdt, en de desbetreffende gevel niet gelegen is in de vrijwaringszone van een goed dat beschermd is of waarvoor de procedure tot bescherming loopt;
- 11° de wijziging van de kleur van de gevels die niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte, voor zover de desbetreffende gevel niet gelegen is in de vrijwaringszone van een goed dat beschermd is of waarvoor de procedure tot bescherming loopt;
- 12° het cementeren en de wijziging van het materiaal voor de bekleding van de gevels die niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte, voor zover de desbetreffende gevel niet gelegen is in de vrijwaringszone van een goed dat beschermd is of waarvoor de procedure tot bescherming loopt;
- 13° de wijziging van de bekleding van een plat dak alsook zijn eventuele ophoging om de installatie van een isolatie-inrichting of een groene bedaking toe te laten voor zover dit geen ophoging van de randen van de bedaking noch een ophoging van de acroteriemuren met zich meebrengt;
- 14° de plaatsing van bewakingscamera's tegen een bestaande gevel of topgevel voor zover :
 - deze het architecturale aanzicht van het gebouw of dat van de mandelige gebouwen niet ontsieren;
 - ze dezelfde kleur hebben als de bekleding van de gevel of de topgevel;
 - ze een uitsprong hebben van minder dan 12 cm indien ze lager geplaatst worden dan 4 meter boven de grond.
- 15° de plaatsing van een isolatie en de nodige verbindingstukken op een gevel die niet zichtbaar is vanaf de openbare ruimte en dit zelfs in geval van overschrijding van de aangrenzende gebouwen.

Afdeling 2 - Handelingen en werken vrijgesteld van het advies van de gemachtigde ambtenaar of van het advies van de gemeente

Art. 22. Voor zover ze niet afwijken van een bestemmingsplan, een stedenbouwkundige verordening of een verkavelingsvergunning zijn de volgende handelingen en werken vrijgesteld van het advies van de gemachtigde ambtenaar of, in het geval van een aanvraag ingediend overeenkomstig artikel 175 van het BWRO, van het advies van de gemeente:

- 1° de handelingen en werken waarvoor een vergunning wordt opgelegd door een stedenbouwkundige verordening, terwijl dit niet het geval is voor het "BWRO";
- 2° de handelingen en werken inzake de bouw, verbouwing of wijziging aan de buitenkant van het gebouw:
 - waarvoor noch het advies van de overlegcommissie noch de speciale regelen van openbaarmaking vereist zijn of deze slechts vereist zijn in toepassing van

- de voorschriften van een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of een bijzonder bestemmingsplan;
- en voor zover, indien er sprake is van een vergroting van de vloeroppervlakte, deze kleiner is dan 200 m²;
- 3° de bouw van een scheidingsmuur tussen twee eigendommen;
 - 4° de plaatsing van schotelantennes of daarmee gelijkgestelde antennes voor de ontvangst van televisieprogramma's en voor privé-gebruik die niet in artikel 21, 5° bedoeld zijn;
 - 5° de plaatsing van zonne- of fotovoltaïsche of daarmee gelijkgestelde panelen die niet in artikel 21, 3° bedoeld zijn;
 - 6° mits aan de onder 2° opgesomde voorwaarden is voldaan de wijziging van de kleur van andere gevels dan deze bedoeld in artikel 21, 11°;
 - 7° het niet ondergronds plaatsen van water- of brandstofketels, voor zover die installaties verbonden zijn met de infrastructuur die nodig is voor de inrichting van de eigendom en niet voor een handelsactiviteit bestemd zijn;
 - 8° het aanleggen, per eigendom, van een niet overdekt sportterrein, voor zover het zich minstens op 3,00 meter van elke eigendomsgrens bevindt en de afmetingen ervan 45,00 x 25,00 meter niet overschrijden;
 - 9° het niet ondergronds plaatsen van water- of brandstofketels, voor zover die installaties verbonden zijn met de infrastructuur die nodig is voor de inrichting van de eigendom en niet voor een handelsactiviteit bestemd zijn;
 - 10° het gewoonlijk gebruik van een terrein voor:
 - a) de plaatsing van één enkele mobiele installatie die voor bewoning kan worden gebruikt;
 - b) de aanleg van een parkeer- of opslagzone voor minder dan 10 voertuigen of van een opslagplaats van minder dan 60 m³ schroot of materialen;

Afdeling 3 - Handelingen en werken vrijgesteld van de medewerking van een architect

Art. 23. De medewerking van een architect is niet verplicht voor:

- 1° elk alleenstaand bijgebouw dat niet bestemd is voor bewoning, handel of industrie, onder de in artikel 21, 1°, b, vastgelegde voorwaarden;
- 2° het optrekken van afsluitingen of van een scheidingsmuur tussen twee eigendommen;
- 3° het plaatsen van antennes, masten, pylonen, windmolens en andere gelijksoortige structuren, alsook het plaatsen van schotelantennes of zonnecollectoren, voor zover ze niet de oplossing van een stabiliteitsprobleem inhouden;
- 4° het bouwen van een niet overdekt zwembad of sportterrein;
- 5° de wijziging van de openingen of ramen, voor zover deze niet de oplossing van een stabiliteitsprobleem inhoudt;
- 6° de onder artikel 98, § 1, 6°, 7°, 8°, 9° en 10° van het BWRO vermelde handelingen en werken.

HOOFDSTUK VIII. - Reclame en uithangborden

Art. 24. Dit hoofdstuk is van toepassing op de reclame- en uithangborden.

Afdeling 1 - Handelingen en werken vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning

Art. 25. Voor zover ze niet afwijken van een bestemmingsplan, een stedenbouwkundige verordening of een verkavelingsvergunning, zijn de volgende handelingen en werken vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning:

- 1° het plaatsen van werfpanelen of vastgoedpanelen;
- 2° het plaatsen van uithangborden, uitgezonderd:
 - uithangborden geplaatst in een verboden gebied van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening;
 - uithangborden binnen een vrijwaringszone bedoeld onder de artikelen 228 en 237 van het BWRO of, bij gebrek aan een dergelijke zone, binnen een perimeter van 20 m rondom een beschermd of op de bewaarlijst ingeschreven goed of waarvoor de procedure tot bescherming of bewaring loopt. In dat geval wordt de aanvraag evenwel vrijgesteld van het krachtens artikel 237, § 1 van het BWRO vereiste advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen.
- 3° de plaatsing van gelegenheidsuithangborden;
- 4° de plaatsing van niet-lichtgevende reclame-inrichtingen waarvan de totale oppervlakte, per gebouw, kleiner is dan of gelijk is aan 1 m² en die geplaatst worden op door handelszaken ingenomen gelijkvloerse verdiepingen;
- 5° de plaatsing langs de weg van schragen;
- 6° de plaatsing van reclame-inrichtingen met een oppervlakte van minder dan 0,25 m² op stadsmeubilair en kiosken.
- 7° de plaatsing van evenementeel reclame-inrichtingen;
- 8° de plaatsing van een reclame-inrichting van maximum 2 m², die fysiek ingebouwd wordt in een wachthokje voor de gebruikers van het openbaar vervoer of in de toegangsreling van een ondergrondse openbaar vervoerslijn.

Afdeling 2 - Handelingen en werken vrijgesteld van het advies van de gemachtigde ambtenaar of van het advies van de gemeente

Art. 26. De handelingen en werken voor het plaatsen van reclame-inrichtingen, de plaatsing van uithangborden en reclame-inrichtingen die betrekking hebben op het uithangbord worden vrijgesteld van het advies van de gemachtigde ambtenaar of, in het geval van een aanvraag ingediend overeenkomstig artikel 175 van het BWRO, van het advies van de gemeente, voor zover:

- 1° ze geen afwijking op een bestemmingsplan, een stedenbouwkundige verordening of een verkavelingsvergunning inhouden;
- 2° ze noch het advies van de overlegcommissie noch de speciale regelen van openbaarmaking vereisen of deze slechts vereist zijn in toepassing van de voorschriften van een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of een bijzonder bestemmingsplan;
- 3° ze kleiner zijn dan 40 m² per aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

Afdeling 3 - Handelingen en werken vrijgesteld van de medewerking van een architect

Art. 27. De medewerking van een architect is niet verplicht voor de plaatsing van reclame-inrichtingen en uithangborden.

HOOFDSTUK IX - Antennes voor telecommunicatie met uitzondering van schotelantennes of daarmee gelijkgestelde antennes bestemd voor de ontvangst van televisieprogramma's en voor privé-gebruik

Afdeling 1. Handelingen en werken vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning

Art. 28. Dit hoofdstuk is van toepassing op de antennes voor telecommunicatie met uitzondering van schotelantennes of daarmee gelijkgestelde antennes bestemd voor de ontvangst van televisieprogramma's en voor privé-gebruik.

Voor de toepassing van dit hoofdstuk wordt verstaan onder:

- 1° "operator": het bedrijf dat instaat voor het bouwen, exploiteren, toezicht houden op of beschikbaar stellen van een elektronisch communicatienetwerk, zijnde actieve of passieve transmissiesystemen en, in voorkomend geval, de schakel- of routeringsapparatuur en andere middelen die het mogelijk maken signalen over te brengen via draad, radiogolven, optische of andere elektromagnetische middelen, voor zover zij worden gebruikt voor de transmissie van andere signalen dan radio-omroep- en televisiesignalen;
- 2° "technische kast": de kast die geplaatst is in de nabijheid van een telecommunicatieantenne of een antennesite en waarin technische onderdelen zitten die nodig zijn voor de goede werking van een telecommunicatieantenne of van een antennesite zoals de stroomverdeler, de noodbatterijen, de transmissie-onderdelen en de afkoelingssystemen;
- 3° "technische installaties": met uitzondering van de technische kasten, de technische uitrustingen die op een site in de nabijheid van telecommunicatieantennes zijn aangebracht en die nodig zijn voor de goede werking en de veiligheid van de site, zoals de op de grond bevestigde kabels, de kabelgoten die de op de grond bevestigde kabels bedekken, de roosters, de radiogeleide modulekasten, de verlichting, de veiligheidsrelingen indien deze verwijderbaar zijn of indien ze geplaatst worden op meer dan één meter van de dakrand, de beschermings-systemen tegen bliksem en de tegels om de mast te stabiliseren;
- 4° "laag gebouw": gebouw waarvan de hoogte berekend tussen het hoogst gelegen snijpunt van het gebouw met het natuurlijk bodemreliëf of het equivalent ervan en het niveau waarop een telecommunicatieantenne wordt geplaatst, minder dan 25 meter bedraagt;
- 5° "middelhoog gebouw": gebouw waarvan de hoogte berekend tussen het hoogst gelegen snijpunt van het gebouw met het natuurlijk bodemreliëf of het equivalent ervan en het niveau waarop een telecommunicatieantenne wordt geplaatst, tussen de 25 en 50 meter bedraagt;
- 6° "hoog gebouw": gebouw waarvan de hoogte berekend tussen het hoogst gelegen snijpunt van het gebouw met het natuurlijk bodemreliëf of het equivalent ervan en het niveau waarop een telecommunicatieantenne wordt geplaatst, meer dan 50 meter bedraagt.

Art. 29. Voor zover ze niet afwijken van een bestemmingsplan, een stedenbouwkundige verordening of een verkavelingsvergunning en ze geen uitstaans hebben met een goed dat het voorwerp van een beschermingsmaatregel is, worden de volgende handelingen en werken vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning:

- 1° de plaatsing van telecommunicatie-installaties voor een tijdelijk sociaal, cultureel of recreatief evenement, geplaatst voor een maximumduur van drie maand op voorwaarde dat deze installaties niet eerder dan een week voor de aanvang van het evenement geplaatst worden en dat ze uiterlijk een week na de afloop van het evenement weer weggenomen worden;
- 2° de plaatsing van zend- en/of ontvangstantennes voor telecommunicatie, tegen een bestaande gevel, met maximaal één antenne per 6 strekkende meter gevel of tegen een bestaande topgevel, met maximaal één antenne per topgevel, op voorwaarde dat:
 - deze antennes dezelfde kleur hebben als de bekleding van de gevel, topgevel of schoorsteen;
 - deze antennes ofwel buisvormig zijn met een maximale buiging van 40 cm, een maximale hoogte van 75 cm en een maximale diameter van 3 cm, ofwel in een behuizing zitten met een uitsprong van 25 cm of minder ten opzichte van het vlakke deel van de gevel en een volume van maximaal 8 dm³;
 - deze antennes aangebracht zijn op meer dan 4 meter boven de grond;
 - de aan deze antennes verbonden technische kasten en installaties in het gebouw of ondergronds worden aangebracht of vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning volgens artikel 30, 3°, 4° of 5°;
 - deze antennes het architecturaal aspect van het gebouw of dat van de mandelige gebouwen niet ontsieren;
- 2°bis de plaatsing van antennes op een schoorsteen op voorwaarde:
 - dat de antenne of antennegroep de hoogte van de mast niet overschrijdt;
 - dat de antenne of antennegroep dezelfde kleur heeft als die van de schoorsteen;
- 3° de plaatsing van zend- en/of ontvangstantennes voor telecommunicatie, op het plat dak of platte gedeelte van het dak van een gebouw van meer dan drie bovengrondse niveaus, op voorwaarde dat:
 - deze antennes, met inbegrip van hun drager, een hoogte hebben van niet meer dan 1,5 meter indien zij geplaatst worden op een laag gebouw, van niet meer dan 3 meter indien zij geplaatst worden op een middelhoog gebouw en van niet meer dan 4 meter indien zij geplaatst worden op een hoog gebouw;
 - ze worden geplaatst op meer dan 1,5 meter van de randen van het plat dak als ze worden geplaatst op een laag gebouw en op meer dan 2 meter als ze worden geplaatst op een middelhoog of hoog gebouw;
 - ze niet op een lagere afstand worden geplaatst van de randen van het plat hoofddak als hun totale hoogte gemeten vanaf het niveau van het platte hoofddak waarop ze geplaatst zijn indien ze geplaatst zijn op een laag of middelhoog gebouw;
 - en de aan deze antennes verbonden technische kasten en installaties in het gebouw of ondergronds worden aangebracht of vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning volgens artikel 30, 3°, 4° of 5°;
- 4° de vervanging, op dezelfde plaats, van zend- en/of ontvangstantennes voor telecommunicatie, geplaatst op een dak, op een op het dak of tegen een technische verdieping vastgemaakte mast, door gelijkaardige apparatuur op voorwaarde dat:
 - de totale hoogte, met inbegrip van de draagmast, niet vergroot wordt;
 - de nieuwe antennes de afmetingen 2700/450/280 mm niet overschrijden;
 - de nieuwe antennes het architecturaal aspect van het gebouw of dat van de

- mandelige gebouwen niet ontsieren;
- de bestaande mast, zo nodig, kan op exact dezelfde wijze worden versterkt of vervangen zonder wijziging van de visuele impact;
- 4° bis de vervanging van een bestaande pyloon door een pyloon of een mast van dezelfde hoogte en hetzelfde type, zonder wijziging van de visuele impact en geplaatst op dezelfde locatie;
- 5° de plaatsing van de technische kasten en de technische installaties, gekoppeld aan de antennes, die zijn vrijgesteld van ofwel een stedenbouwkundige vergunning, ofwel het advies van de gemeente, of nog het advies van de gemachtigde ambtenaar, op voorwaarde dat deze kasten en installaties ondergronds of in een bestaand gebouw worden geplaatst;
- 6° de bouw van op de grond geplaatste kiosken, waar technische kasten en technische installaties ondergebracht zijn die gekoppeld zijn aan op een pyloon geplaatste antennes voor telecommunicatie, voor zover:
 - deze kiosken geplaatst worden in een spoorweggebied, een gebied met havenactiviteiten of een gebied voor stedelijke industrie op het gewestelijk bestemmingsplan;
 - ze niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte;
 - de totale grondoppervlakte van de kiosken geplaatst binnen een straal van 100 meter niet meer bedraagt dan 12 m² te rekenen vanaf de pyloon;
 - de hoogte van de kiosk niet meer dan 3 meter bedraagt noch het hellend vlak van 45° ten opzichte van de waterpaslijn dat loopt vanaf de top van de mandelige muren of, bij gebrek aan een muur, vanaf een hoogte van 1,50 m loodrecht op de mandelige grens, overschrijdt;
- 7° het verwijderen van de antennes voor telecommunicatie alsook van de draagmasten ervan en de eraan gekoppelde technische kasten en installaties, met inbegrip van de kiosken waar deze technische kasten en installaties ondergebracht zijn;
- 8° de wijziging van de bestemming van één of meerdere kamers van een goed, om er de onder 2°, 3° en 5° bedoelde technische kasten en technische installaties in onder te brengen, voor zover de hoofdbestemming van het goed niet gewijzigd wordt;
- 8° bis de plaatsing van de gehele installatie (antennes, radiogolven, techniekkasten en -installaties) in bestaande gebouwen, constructies of structuren, zonder wijziging van de externe omvang;
- 9° de plaatsing van schotelantennes of daarmee gelijkgestelde antennes bestemd voor de overbrenging of de ontvangst van radiogolven, met betrekking tot de telecommunicatie voor zover ze niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte en ze een oppervlakte hebben van 40 dm² of kleiner.

Art. 30. De volgende handelingen en werken worden vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning, zelfs indien ze een afwijking inhouden van een bestemmingsplan, een stedenbouwkundige verordening of een verkavelingsvergunning :

- 1° de plaatsing van zend- en/of ontvangstantennes voor telecommunicatie, op een naar behoren toegelaten en op de grond verankerde pyloon, uitgezonderd de openbare verlichtingspalen, op voorwaarde dat de antennes geen uitsprong hebben van meer dan 1 meter ten opzichte van de structuur van de pyloon en ze de hoogte van de pyloon niet vergroten;
- 2° de plaatsing van zend- en/of ontvangstantennes voor telecommunicatie evenals hun draagmast, op een platform of gedeelte van een plat dak bestemd voor tech-

nische kasten en technische installaties voor telecommunicatie waarvoor in dat opzicht een stedenbouwkundige vergunning werd afgegeven, waarin het volume werd vastgesteld waarin de antennes geplaatst mogen worden, op voorwaarde dat de antennes, met inbegrip van hun draagmast, de afgegeven stedenbouwkundige vergunning naleven;

- 3° de vervanging, op dezelfde plaats, van de naar behoren toegelaten technische kasten en technische installaties, verbonden met de antennes en geplaatst op een plat dak, door gelijkaardige of minder grote en minder hoge kasten of installaties, voor zover deze nieuwe technische kasten of installaties het architecturale aanzicht van het gebouw of van de mandelige gebouwen niet ontsieren;
- 3°bis de vervanging van de naar behoren toegelaten techniekkasten en technische installaties, die verbonden zijn met de antennes en geplaatst worden op een plat dak, door gelijkaardige kasten en installaties, met een kleinere, zelfde of grotere omvang en/of hoogte op voorwaarde dat:
 - de totale hoogte van de kasten of de installaties de 1 meter niet overschrijdt zonder steun;
 - ze niet op een lagere afstand worden geplaatst van de randen van het plat hoofddak als hun totale hoogte gemeten vanaf het niveau van het platte hoofddak;
 - deze nieuwe techniekkasten of -installaties het architecturale aanzicht van het gebouw of dat van de mandelige gebouwen niet ontsieren;
- 4° de plaatsing van techniekkasten die verbonden zijn met de antennes op een plat dak of op het platte deel van het dak, voor zover dat deze kasten geplaatst worden op de hoogste verdiepingen, op voorwaarde dat :
 - ze een maximale hoogte hebben van 1 meter zonder steun;
 - ze niet op een lagere afstand worden geplaatst van de randen van het plat hoofddak waarop ze geplaatst zijn als hun totale hoogte gemeten vanaf het niveau van het platte hoofddak;
 - ze maximum 5% per operator bedekken en maximum 15% van de totale oppervlakte van platte deel van het dak waarop ze geplaatst zijn;
- 5° de plaatsing van aan de antennes gekoppelde technische installaties op een plat dak of op het platte gedeelte van het dak, voor zover deze installaties geplaatst worden op de hoogste verdiepingen en ze meer dan 3/4 van de netto-oppervlakte van het dak waarop ze zijn aangebracht, vrijlaten, hierin begrepen alle soorten apparatuur en hun toebehoren die op dit dak geplaatst zijn, zoals verluchttings- en airconditioningsapparatuur, draagroosters voor deze elementen of kabelgoten;
- 6° de toevoeging op het dak van één enkele zend- en/of ontvangstantenne of van één enkele antennegroep op een reeds naar behoren toegelaten en hiervoor bestemde bestaande mast van maximum 6 meter hoog, op voorwaarde :
 - dat de mast geplaatst is op een middelhoog of hoog gebouw;
 - dat op de desbetreffende mast reeds één enkele antenne of antennegroep is aangebracht;
 - dat de hoogte van de toegevoegde antenne of antennegroep minder bedraagt dan of gelijk is aan 1,7 meter;
 - dat de buiging ten opzichte van de mast maximum 40 centimeter bedraagt;
 - dat de bestaande mast niet verhoogd wordt;
 - dat de toegevoegde antenne of antennegroep de hoogte van de mast niet overschrijdt.

Afdeling 2. Handelingen en werken die zijn vrijgesteld van het advies van de gemeente, van de speciale regelen van openbaarmaking en van het advies van de overlegcommissie

Art. 30/1. De handelingen en werken met betrekking tot de plaatsing of de wijziging van telecommunicatieantennes en technische installaties beoogt in het huidige hoofdstuk, indien ze niet zijn vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning, van het advies van de gemeente, van de speciale regelen van openbaarmaking en van het advies van de overlegcommissie.

HOOFDSTUK X - Aanleg van tuinen, groene ruimten en begraafplaatsen en het vellen van bomen

Art. 31. Dit hoofdstuk is van toepassing op de aanleg van tuinen, groene ruimten en begraafplaatsen en het vellen van bomen.

Afdeling 1 - Handelingen en werken vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning

Art. 32. Voor zover ze niet afwijken van een bestemmingsplan, een stedenbouwkundige verordening of een verkavelingsvergunning, zijn de volgende handelingen en werken vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning:

- 1° het vellen van hoogstammen en de handelingen en werken overeenkomstig de uitvoering van een beheersplan of een beheersverordening goedgekeurd in uitvoering van de ordonnantie van 27 april 1995 betreffende het behoud en de bescherming van de natuur of in toepassing van het Boswetboek;
- 2° het vellen van dode bomen;
- 3° in de groengebieden, zoals bepaald in het gewestelijk bestemmingsplan, met uitzondering van de gebieden met hoogbiologische waarde, de wijziging van het wegdek, de plaatsing en de vervanging van banken, tafels, vuilnisbakken, plantenbakken, de restauratie van de oevers van vijvers en rivieren of de wijziging van het waterniveau van vijvers;
- 4° op een bestaand speelplein, de plaatsing, de vervanging en/of de verwijdering van de speelvoorzieningen voor kinderen.

Afdeling 2. - Handelingen en werken vrijgesteld van het advies van de gemachtigde ambtenaar of van het advies van de gemeente

Art. 33. Voor zover ze niet afwijken van een bestemmingsplan, een stedenbouwkundige verordening of een verkavelingsvergunning, zijn de volgende handelingen en werken vrijgesteld van het advies van de gemachtigde ambtenaar of, in het geval van een aanvraag ingediend overeenkomstig artikel 175 van het BWRO, van het voorafgaand advies van het college van burgemeester en schepenen:

- 1° de aanlegwerken overeenkomstig de gewoonlijke bestemming van een tuin, die krachtens artikel 21, 1° niet vrijgesteld zijn van de vergunning;
- 2° het vellen van hoogstammen dat krachtens artikel 32, 1° en 2° niet van stedenbouwkundige vergunning is vrijgesteld;
- 3° de bouw van een ander zwembad dan dat bedoeld onder artikel 21, 1°;
- 4° in de groengebieden, de parkgebieden zoals bepaald in het gewestelijk bestemmingsplan of de begraafplaatsgebieden zoals bepaald in het gewestelijk bestemmingsplan, het tracé van de wegen, de plaatsing en de vervanging van openbare verlichtingsinstallaties.

TITEL III. - BEPALINGEN VAN TOEPASSING OP GOEDEREN DIE HET VOORWERP UITMAKEN VAN EEN BESCHERMINGSMAATREGEEL

HOOFDSTUK I. - Algemene bepalingen

Afdeling 1. - Toepassingsveld

Art. 34. Deze titel is van toepassing op goederen die het voorwerp uitmaken van een beschermingsmaatregel.

Afdeling 2. - Handelingen en werken voor identieke restauratie die zijn vrijgesteld van het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en landschappen, alsook van het advies van de gemeente, van de speciale regelen van openbaarmaking en van het advies van de overlegcommissie.

Art. 34/1. Voor zover ze niet afwijken van een bestemmingsplan, van een stedenbouwkundige verordening of van een verkavelingsvergunning, zijn de handelingen en werken voor identieke restauratie, in de zin van artikel 1, 15°, vrijgesteld van het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, van het advies van de gemeente, van de speciale regelen van openbaarmaking en van het advies van de overlegcommissie.

Afdeling 3. - Handelingen en werken voor historische restauratie die zijn vrijgesteld van het advies van de gemeente, van de speciale regelen van openbaarmaking en van het advies van de overlegcommissie.

Art. 34/2. Voor zover ze niet afwijken van een bestemmingsplan, van een stedenbouwkundige verordening of van een verkavelingsvergunning, zijn de handelingen en werken voor historische restauratie, in de zin van artikel 1, 16° vrijgesteld van het advies van de gemeente, van de speciale regelen van openbaarmaking en van het advies van de overlegcommissie.

HOOFDSTUK II. - Tijdelijke installaties en werven

Art. 35. Dit hoofdstuk is van toepassing op de tijdelijke installaties en werven.

Afdeling 1. - Handelingen en werken die betrekking hebben op de niet beschermde delen van een beschermd goed en vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning.

Art. 35/1. Onverminderd de bepalingen van hoofdstuk VIII en voor zover ze niet afwijken van een bestemmingsplan, van een stedenbouwkundige verordening of van een verkavelingsvergunning, zijn de volgende handelingen en werken die betrekking hebben op de niet beschermde delen van een beschermd goed, vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning:

- 1° de tijdelijke werken, handelingen en wijzigingen die nodig zijn voor de uitvoering van de werf, met inbegrip van de steigers, tijdens de periode die nodig is om de werken uit te voeren;
- 2° de plaatsing van werfpanelen of vastgoedpanelen;
- 3° de plaatsing van installaties met een sociaal, cultureel, recreatief of evenementieel karakter, geplaatst voor een maximumduur van drie maanden, uitgezonderd reclame- en uithangborden;

- 4° de plaatsing van versieringen ter gelegenheid van evenementen, cultuurmanifestaties of festiviteiten aangebracht voor een maximumduur van drie maanden, uitgezonderd reclame- en uithangborden;
- 5° de plaatsing van versieringen aan de buitenzijde ter gelegenheid van tijdelijke tentoonstellingen zoals museumtentoonstellingen of theatervoorstellingen georganiseerd in een beschermd goed dat voor dat gebruik is bestemd en die aangebracht worden voor een maximumduur van een jaar;
- 6° de plaatsing van installaties aan de binnenzijde van een museum of een andere tentoonstellingsruimte verbonden aan tentoonstellingen die ten hoogste een jaar duren;
- 7° de ondergronds uitgevoerde handelingen en werken en de uitgravings- en aardingswerken uit te voeren in het kader van de wetgeving betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems, voor zover deze handelingen en werken, nadat zij beëindigd zijn, geen reliëfwijziging veroorzaken.

Afdeling 2. – Handelingen en werken die betrekking hebben op beschermde delen van een beschermd goed.

Onderafdeling 1. - Handelingen en werken vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning.

Art. 35/2. Onverminderd de bepalingen van hoofdstuk VIII en voor zover ze niet afwijken van een bestemmingsplan, van een stedenbouwkundige verordening of van een verkavelingsvergunning, zijn de volgende handelingen en werken die betrekking hebben op de beschermde delen van een beschermd goed, vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning:

- 1° de tijdelijke steigers die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de werf of van studies en die niet langer aanwezig zijn dan de duur van de werken en geenszins langer dan drie maanden;
- 2° de plaatsing van werfpanelen of vastgoedpanelen;
- 3° de plaatsing van tijdelijke installaties met een sociaal, cultureel, recreatief of evenementieel karakter, met inbegrip van reclameborden die voldoen aan de voorwaarden dat ze geplaatst zijn op een verharde bodem, dat ze niet zijn verankerd en slechts geplaatst worden voor een maximumduur van 7 dagen;
- 4° de plaatsing van evenementsgebonden versieringen ter gelegenheid van cultuurmanifestaties of festiviteiten, aangebracht voor een maximumduur van drie maanden en op voorwaarde dat ze niet zijn verankerd, met uitzondering van reclame- en uithangborden;
- 5° de plaatsing van versieringen aan de buitenzijde ter gelegenheid van tijdelijke tentoonstellingen zoals museumtentoonstellingen of theatervoorstellingen georganiseerd in een beschermd goed dat voor dat gebruik is bestemd en die aangebracht worden voor een maximumduur van een jaar;
- 6° de plaatsing van installaties aan de binnenzijde van een museum of een andere tentoonstellingsruimte verbonden aan tentoonstellingen die ten hoogste een jaar duren.

Onderafdeling 2. - Handelingen en werken vrijgesteld van het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen en van het advies van de gemeente, van de speciale regelen van openbaarmaking en van het advies van de overlegcommissie

Art. 35/3. Onverminderd de bepalingen van hoofdstuk VIII en voor zover ze niet afwijken van een bestemmingsplan, van een stedenbouwkundige verordening of van een verkavelingsvergunning, zijn de volgende handelingen en werken die betrekking hebben op de beschermde delen van een beschermd goed en die niet vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning in toepassing van artikel 35/2, vrijgesteld van het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, van het advies van de gemeente, van de speciale regelen van openbaarmaking en van het advies van de overlegcommissie:

- 1° de plaatsing van versieringen ter gelegenheid van evenementen, cultuurmanifestaties of festiviteiten aangebracht voor een duur van ten hoogste drie maanden, uitgezonderd reclame- en uithangborden;
- 2° de plaatsing van tijdelijke installaties met een sociaal, cultureel, recreatief of evenementieel karakter, geplaatst voor een duur van minstens 7 dagen en ten hoogste drie maanden, met inbegrip van reclameborden;
- 3° de tijdelijke werken, handelingen en wijzigingen die nodig zijn voor de uitvoering van de werf, met inbegrip van de steigers, tijdens de periode die nodig is om de werken uit te voeren die niet langer aanwezig zijn dan de duur van de werken.

HOOFDSTUK III. - Handelingen en werken aan wegen

Art. 35/4. Dit hoofdstuk is van toepassing op de handelingen en werken aan wegen.

Art. 35/5. Voor zover ze niet afwijken van een bestemmingsplan, van een stedenbouwkundige verordening of van een verkavelingsvergunning en ze geen aanvulling zijn van werken waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is, worden de volgende handelingen en werken vrijgesteld van het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, van het advies van de gemeente, van de speciale regelen van openbaarmaking en van het advies van de overlegcommissie:

- 1° voor zover deze handelingen en werken geen wijziging inhouden van de essentiële kenmerken van het dwarsprofiel, de vernieuwing van de wegfundamenten en van het wegdek, berm, kantstenen en stoepen, met uitzondering van de wijzigingen van wegverhardingen die in hoofdzaak zijn uitgevoerd in natuursteen;
- 2° de plaatsing, vernieuwing of verplaatsing van de inrichtingen voor waterafvoer zoals greppels, straatkolken, riooldeksels, riolen en collectoren van minder dan 1,25 m binnendiameter;
- 3° de plaatsing, vernieuwing of verplaatsing van kabels, buizen, bovenleidingen en dwarsbalken en leidingen die zich in de openbare ruimte bevinden, met inbegrip van de sleuven die voor deze werken vereist zijn.

Art. 35/6. Voor zover ze niet afwijken van een bestemmingsplan, van een stedenbouwkundige verordening of van een verkavelingsvergunning, en ze geen aanvulling zijn van werken waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is, of het voorwerp zijn van een herhaling over de lengte van de weg, worden de volgende handelingen en werken vrijgesteld van het advies van de Koninklijke Commissie

voor Monumenten en Landschappen, van het advies van de gemeente, van de speciale regelen van openbaarmaking en van het advies van de overlegcommissie:

- 1° de kleine aanlegwerken van ruimten bestemd voor voetgangers en fietsers die de plaatselijke verruiming en de verbetering van het esthetisch aspect ervan of de veiligheid van de gebruikers beogen;
- 2° de aanlegwerken van ruimten bestemd voor aanplantingen;
- 3° het plaatsen, verplaatsen of verwijderen van volgende inrichtingen of elementen:
 - a) de al dan niet verlichte verkeerstekens met inbegrip van het onderstel ervan, de portalen uitgezonderd, alsmede de beveiliging ervan tegen het verkeer;
 - b) de vaste of mobiele voorzieningen ter beperking van het verkeer en het parkeren;
 - c) de controle- of informatiesystemen voor het parkeren of het verkeer zoals parkeermeters, uurmeters, radars, camera's;
 - d) de voorzieningen voor het parkeren van tweewielers, met uitzondering van de gesloten voorzieningen van meer dan 20 m²;
 - e) de bijbehorende elementen van al dan niet ondergrondse technische installaties zoals elektrische bedieningskasten voor verkeerslichten of straatverlichting, praatpalen, hydranten, bedieningskasten voor teledistributie;
 - f) de zitbanken, tafels, afvalbakken, al dan niet ingegraven containers bestemd voor de inzameling van het huishoudelijk of daarmee gelijkgesteld afval, telefooncellen, kleine fonteinen, plantenbakken, brievenbussen;
 - g) de installaties voor openbare verlichting;
 - h) de wachthokjes aan de halten van het openbaar vervoer, voor zover ze niet hoger zijn dan 2,80 meter, en hun uitrustingen;
- 4° het aanbrengen of het wijzigen van verkeerstekens op de grond;
- 5° het plaatsen of wijzigen van snelheidsvertragende inrichtingen;
- 6° onverminderd het voorafgaand bekomen van een wegtoelating, het plaatsen van een niet overdekt seizoensterras in de horeca, voor zover de oppervlakte ervan niet meer dan 50 m² bedraagt en er een hindernisvrije doorgang behouden blijft over minstens één derde van de breedte van de voor de voetgangers gereserveerde ruimte, met een minimum van 2 meter.

HOOFDSTUK IV. - Verbouwings- en inrichtingswerken binnen het gebouw

Art. 35/7. Dit hoofdstuk is van toepassing op de verbouwings- en inrichtingswerken binnen het gebouw.

Afdeling 1. - Handelingen en werken die betrekking hebben op de niet beschermde delen van een beschermd goed en vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning

Art. 35/8. Voor zover deze handelingen en werken:

- 1° niet afwijken van een bestemmingsplan, van een stedenbouwkundige verordening of van een verkavelingsvergunning;
- 2° niet leiden tot een wijziging van de structuur van het goed en geen stabiliteitswerken inhouden;
- 3° geen wijziging inhouden van het buitenaanzicht van het beschermd goed;
- 4° geen gevolgen inhouden voor het aanzicht van de beschermde delen van het beschermd goed, wordt het plaatsen of wegnemen van binneninstallaties zoals

sanitaire, elektrische, verwarmings-, isolerings-, verluchtungs- of telecommunicatieinstallaties, wanneer het gaat om de niet beschermde delen van een beschermd goed, vrijgesteld van stedenbouwkundige vergunning.

Art. 35/9. Voor zover deze handelingen en werken:

- 1° niet afwijken van een bestemmingsplan, van een stedenbouwkundige verordening of van een verkavelingsvergunning;
- 2° niet leiden tot een wijziging van de structuur van het goed en geen stabiliteitswerken inhouden;
- 3° geen wijziging inhouden van het buitenaanzicht van het beschermd goed;
- 4° geen gevolgen inhouden voor het aanzicht van de beschermde delen van het beschermd goed;
- 5° niet ressorteren onder de handelingen en werken die een stedenbouwkundige vergunning vereisen voor de verandering van gebruik of van bestemming van het goed;
- 6° geen wijziging inhouden van het aantal woningen of van de indeling van de woningen wanneer het om een woongebouw gaat of van het aantal kamers wanneer het een hotel betreft, worden de verbouwingswerken binnen het gebouw en de werken voor de inrichting van lokalen vrijgesteld van stedenbouwkundige vergunning, wanneer deze betrekking hebben op de niet beschermde delen van een beschermd goed.

Afdeling 2. - Handelingen en werken die betrekking hebben op de beschermde delen van een beschermd goed

Onderafdeling 1. - Handelingen en werken die betrekking hebben op de beschermde delen van een beschermd goed en vrijgesteld zijn van het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen evenals van het advies van de gemeente, de speciale regelen van openbaarmaking en het advies van de overlegcommissie

Art. 35/10. Voor zover deze handelingen en werken:

- 1° niet afwijken van een bestemmingsplan, van een stedenbouwkundige verordening of van een verkavelingsvergunning;
- 2° niet leiden tot een wijziging van de structuur van het goed en geen stabiliteitswerken inhouden;
- 3° geen wijziging inhouden van het architecturaal aanzicht van het beschermd gebouw;
- 4° niet ressorteren onder de handelingen en werken die een stedenbouwkundige vergunning vereisen voor de verandering van gebruik of van bestemming van het goed;
- 5° geen wijziging inhouden van het aantal woningen of van de indeling van de woningen wanneer het om een woongebouw gaat of van het aantal kamers wanneer het een hotel betreft;
- 6° de erfgoedkundige waarde van het goed niet aantasten; wordt het plaatsen of wegnemen van binneninstallaties zoals sanitaire, elektrische, verwarmings-, isolerings-, verluchtungs- of telecommunicatieinstallaties vrijgesteld van het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, evenals van het advies van de gemeente, de speciale regelen van openbaarmaking en het advies van de overlegcommissie.

Onderafdeling 2. - Handelingen en werken die betrekking hebben op de beschermde delen van een beschermd goed en vrijgesteld zijn van het advies van de gemeente, de speciale regelen van openbaarmaking en het advies van de overlegcommissie

Art. 35/11. Voor zover ze geen afwijking op een bestemmingsplan, een stedenbouwkundige verordening of een verkavelingsvergunning inhouden, ze noch speciale regelen van openbaarmaking, noch het advies van de overlegcommissie vereisen of deze slechts vereist zijn in toepassing van artikel 207 van het BWRO of in toepassing van de voorschriften van een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of een bijzonder bestemmingsplan en indien er sprake is van een vergroting van de vloeroppervlakte, deze niet groter is dan 200 m², worden de handelingen en werken inzake verbouwing en inrichting binnen het gebouw die niet bedoeld worden in vorig artikel, vrijgesteld van het advies van de gemeente, de speciale regelen van openbaarmaking en het advies van de overlegcommissie.

HOOFDSTUK V. - De bestemmingsveranderingen en de gebruiksveranderingen onderworpen aan een stedenbouwkundige vergunning

Art. 35/12. Dit hoofdstuk is van toepassing op de bestemmingsveranderingen en de gebruiksveranderingen onderworpen aan een stedenbouwkundige vergunning.

Afdeling 1. - Handelingen en werken vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning.

Art. 35/13. Voor zover ze niet afwijken van een bestemmingsplan, van een stedenbouwkundige verordening of van een verkavelingsvergunning, worden de volgende handelingen en werken vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning:

- 1° de wijziging van de bestemming van een deel van een woning om er de uitoefening van een vrij beroep mogelijk te maken, met inbegrip van de medische en paramedische beroepen, of de uitoefening van een bedrijf voor intellectuele dienstverlening die afzonderlijk wordt uitgeoefend, onverminderd het uitvoeringspersoneel, voor zover de voor deze activiteiten bestemde vloeroppervlakte minder is dan of gelijk is aan 75 m² en dat deze activiteiten:
 - ofwel een aanvulling zijn bij het hoofdverblijf van de persoon die de activiteit uitoefent;
 - ofwel een aanvulling zijn bij het hoofdverblijf van één der vennoten of bestuurders van de rechtspersoon die deze activiteit uitoefent;
- 2° de wijziging van in de bouw- of stedenbouwkundige vergunning vermelde bestemming van een of bepaalde voor huisvesting bestemde kamers op voorwaarde dat deze kamers voor huisvesting bestemd blijven en dat het aantal of de verdeling van de woningen niet gewijzigd zouden worden.

Afdeling 2. - Handelingen en werken vrijgesteld van het advies van de gemeente, de speciale regelen van openbaarmaking en het advies van de overlegcommissie

Art. 35/14. De bestemmingswijzigingen en de gebruikswijzigingen die onderworpen worden aan een vergunning, worden vrijgesteld van het advies van de gemeente, de speciale regelen van openbaarmaking en het advies van de overlegcommissie, voor zover:

- 1° deze wijzigingen enkel betrekking hebben op niet beschermd delen van een beschermd goed;
- 2° ze geen afwijking van een bestemmingsplan, een stedenbouwkundige verordening of een verkavelingsvergunning inhouden;
- 3° deze wijzigingen noch het advies van de overlegcommissie noch speciale regelen van openbaarmaking vereisen, of deze slechts vereist zijn in toepassing van artikel 207 van het BWRO of in toepassing van de voorschriften van een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of een bijzonder bestemmingsplan;
- 4° de bij deze wijziging betrokken vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 200 m²;
- 5° voor wat betreft het advies van de gemeente, het eensluidend advies van laatstgenoemde niet vereist is in toepassing van artikel 177, § 1, derde lid van het BWRO.

Afdeling 3. - Handelingen en werken vrijgesteld van het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen.

Art. 35/15. Alle bestemmings- en gebruikswijzigingen die niet bedoeld worden in de eerste of de tweede afdeling en die geen werken vereisen, worden vrijgesteld van het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen.

Afdeling 4. - Handelingen en werken vrijgesteld van de medewerking van een architect

Art. 35/16. De medewerking van een architect is niet verplicht voor de aan een vergunning onderworpen wijziging van gebruik van een beschermd goed of voor de wijziging van bestemming van het geheel of van een deel van een beschermd goed indien voor deze wijziging geen werken vereist zijn of indien de verbouwwerken binnen het gebouw en de werken voor de inrichting van lokalen geen stabiliteitswerken inhouden, noch neerkomen op restauratiewerken als bedoeld in artikel 98, § 1, 11° van het BWRO.

HOOFDSTUK VI. - Afbraak zonder wederopbouw en démontage

Art. 35/17. Dit hoofdstuk is van toepassing op de afbraak zonder wederopbouw en op demontages.

Afdeling 1. - Handelingen en werken die betrekking hebben op de niet-beschermd delen van een beschermd goed en vrijgesteld zijn van het advies van de gemeente, de speciale regelen van openbaarmaking en het advies van de overlegcommissie

Art. 35/18. Voor zover de afbraak of de demontage geen gevolgen inhoudt voor de stabiliteit van de behouden gebouwen, wordt de afbraak zonder wederopbouw of de demontage van bijgebouwen die een niet-beschermd deel van een beschermd goed uitmaken en waarvan de vloeroppervlakte niet meer dan 100 m² bedraagt, vrijgesteld van het advies van de gemeente, de speciale regelen van openbaarmaking en het advies van de overlegcommissie

Afdeling 2. - Handelingen en werken die betrekking hebben op de beschermde delen van een beschermd goed en vrijgesteld zijn van het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen evenals van het advies van de gemeente, de speciale regelen van openbaarmaking en het advies van de overlegcommissie

Art. 35/19. Worden vrijgesteld van het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen evenals van het advies van de gemeente, de speciale regelen van openbaarmaking en het advies van de overlegcommissie:

- 1° de verwijdering van elementen van een beschermd goed die op zichzelf de beschermingsmaatregel niet verantwoorden en die niet bijdragen tot de erfgoedkundige waarde van het beschermd goed, zoals lichte scheidingswanden, valse plafonds, antennes, of beplantingen;
- 2° het demonteren van elementen van een beschermd goed, wanneer deze demontage nodig is voor de uitvoering van een voorafgaande studie in verband met het goed in kwestie of voor de restauratie van deze elementen.

Afdeling 3. - Handelingen en werken die betrekking hebben op de niet-beschermde delen van een beschermd goed of die betrekking hebben op de beschermde delen van een beschermd goed en vrijgesteld zijn van de medewerking van een architect

Art. 35/20. De medewerking van een architect is niet verplicht voor de handelingen en werken die, in toepassing van artikel 35/18 of artikel 35/19, 1°, vrijgesteld zijn van het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen.

HOOFDSTUK VII. - Inrichtingen, constructies, verbouwingen en wijzigingen aan de buitenkant van het gebouw

Art. 35/21. Dit hoofdstuk is van toepassing op de inrichtingen, constructies, verbouwingen en wijzigingen aan de buitenkant van het gebouw.

Afdeling 1. - Handelingen en werken die betrekking hebben op de niet-beschermde delen van een beschermd goed.

Onderafdeling 1. - Handelingen en werken die betrekking hebben op de niet-beschermde delen van een beschermd goed en vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning.

Art. 35/22. Voor zover ze niet afwijken van een bestemmingsplan, een stedenbouwkundige verordening of een verkavelingsvergunning, worden de volgende handelingen en werken die betrekking hebben op de niet-beschermde delen van een beschermd goed, vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning:

- 1° op een dak met een helling van minder dan 45° ten opzichte van de waterpaslijn, de plaatsing van lichtkoepels, dakvensters of glasramen die in het vlak van het dak zijn gerealiseerd, voor zover, wanneer het om een hellend dak gaat, hun gecumuleerde oppervlakte niet meer bedraagt dan 20% van de dakhelling;
- 2° de plaatsing van zonne-, fotovoltaïsche of daarmee gelijkgestelde panelen op voorwaarde dat ze niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte;
- 3° de plaatsing, tegen de gevel, van technisch of decoratief materieel voor huishoudelijk gebruik zoals huisnummers, bellen, diverse kasten met een verticale oppervlakte van minder dan 0,10 m², steunen voor klimplanten of bloembakken, installatie voor buitenverlichting, brievenbussen, asbakken, evenals naamplaten voor vrije beroepen en gedenk- of historische platen, voor zover hun uitsprong minder bedraagt dan 12 cm;
- 4° de verwijdering van schotelantennes of daarmee gelijkgestelde antennes;

- 5° de plaatsing van schoorstenen of luchtkokers voor huishoudelijk gebruik, regenpijpen, markiezen, luiken, voor zover die inrichtingen niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte;
- 6° de vervanging van ramen, glaswerk, winkelramen, inkomdeuren, inrij- en garagepoorten, voor zover:
 - de oorspronkelijke vormen, met inbegrip van de rondingen, zichtbare indelingen en de raamstijlen en -vleugels behouden blijven;
 - het architecturaal aanzicht van het gebouw niet gewijzigd wordt.

Onderafdeling 2. - Handelingen en werken die betrekking hebben op de niet-beschermde delen van een beschermd goed en vrijgesteld zijn van het advies van de gemeente, de speciale regelen van openbaarmaking en het advies van de overlegcommissie

Art. 35/23. Voor zover ze niet afwijken van een bestemmingsplan, een stedenbouwkundige verordening of een verkavelingsvergunning, worden de volgende handelingen en werken met betrekking tot de niet beschermde delen van een beschermd goed vrijgesteld van het advies van de gemeente, de speciale regelen van openbaarmaking en het advies van de overlegcommissie:

- 1° het aanbrengen, wegwerken of wijzigen van openingen en ramen, voor zover:
 - deze openingen niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte;
 - de werken geen stabiliteitswerken inhouden;
- 2° de plaatsing, vervanging of verwijdering van kasten voor rolluiken of zonneschermen gelegen op de gelijkvloerse verdieping van een handelszaak, voor zover deze niet meer dan 12 cm uitspringen ten opzichte van de gevel en de breedte van de inrichting die van de vensteropening niet overschrijdt;
- 3° de wijziging van de kleur van de gevels die niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte;
- 4° het aanbrengen van een deklaag en de wijziging van het materiaal voor de bekleding van de gevels die niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte;
- 5° de wijziging van de bekleding van een plat dak alsook zijn eventuele ophoging om de installatie van een isolatie-inrichting of een groene bedaking toe te laten voor zover dit geen ophoging van de randen van de bedaking noch een ophoging van de acroteriemuren met zich meebrengt;
- 6° de plaatsing van bewakingscamera's tegen een bestaande gevel of topgevel voor zover:
 - deze het architecturale aanzicht van het gebouw of dat van de mandelige gebouwen niet ontsieren;
 - ze dezelfde kleur hebben als de bekleding van de gevel of de topgevel;
 - ze een uitsprong hebben van minder dan 12 cm indien ze lager geplaatst worden dan 4 meter boven de grond.

Onderafdeling 3. - Handelingen en werken die betrekking hebben op de niet beschermde delen van een beschermd goed en vrijgesteld zijn van de medewerking van een architect.

Art. 35/24. De medewerking van een architect is niet vereist voor de in artikel 35/23 of in artikel 35/27 bedoelde handelingen en werken.

Afdeling 2. - Handelingen en werken die betrekking hebben op de beschermde delen van een beschermd goed.

Onderafdeling 1. - Handelingen en werken die betrekking hebben op de beschermde delen van een beschermd goed en vrijgesteld zijn van het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, alsook van het advies van de gemeente, de speciale regelen van openbaarmaking en het advies van de overlegcommissie

Art. 35/25. Voor zover ze niet afwijken van een bestemmingsplan, een stedenbouwkundige verordening of een verkavelingsvergunning, ze de structuur van het goed niet wijzigen en de stabiliteit ervan niet in gevaar brengen en geen wijziging inhouden van het architecturaal aanzicht van het beschermde gebouw, worden de volgende handelingen en werken met betrekking tot de beschermde delen van een beschermd goed vrijgesteld van het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, alsook van het advies van de gemeente, de speciale regelen van openbaarmaking en het advies van de overlegcommissie:

- 1° de plaatsing van dakvensters in de dakhelling;
- 2° de plaatsing van zonne-, fotovoltaïsche of daarmee gelijkgestelde panelen die niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte;
- 3° de plaatsing, tegen de gevel, van naamplaten voor vrije beroepen, gedenk- of historische platen, technisch of decoratief materieel voor huishoudelijk gebruik zoals huisnummers, bellen, behuizing en bedrading, installaties voor buitenverlichting en brievenbussen.

Onderafdeling 2. - Handelingen en werken die betrekking hebben op de beschermde delen van een beschermd goed en vrijgesteld zijn van het advies van de gemeente, de speciale regelen van openbaarmaking en het advies van de overlegcommissie.

Art. 35/26. Voor zover ze niet afwijken van een bestemmingsplan, een stedenbouwkundige verordening of een verkavelingsvergunning, ze de structuur van het goed niet wijzigen en geen werken betreffende de stabiliteit inhouden, worden de volgende handelingen en werken met betrekking tot de beschermde delen van een beschermd goed vrijgesteld van het advies van de gemeente, de speciale regelen van openbaarmaking en het advies van de overlegcommissie:

- 1° het aanbrengen, wegwerken of wijzigen van openingen en ramen, voor zover:
 - deze openingen niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte;
 - de werken niet de oplossing van een stabiliteitsprobleem inhouden;
- 2° de plaatsing, vervanging of verwijdering van kasten voor rolluiken of zonneschermen gelegen op de gelijkvloerse verdieping van een handelszaak, voor zover deze niet meer dan 12 cm uitspringen ten opzichte van de gevel en de breedte van de inrichting de vensteropening niet overschrijdt;
- 3° de wijziging van de kleur van de gevels die niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte;
- 4° het aanbrengen van een deklaag of de wijziging van het materiaal voor de bekleding van de gevels die niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte;
- 5° op een dak met een helling van minder dan 45° ten opzichte van de waterpaslijn,

de plaatsing van lichtkoepels, dakvensters of glasramen die in het vlak van het dak zijn gerealiseerd, voor zover hun gecumuleerde oppervlakte, wanneer het om een hellend dak gaat, niet meer bedraagt dan 20 % van de oppervlakte van de dakhelling.

Onderafdeling 3. - Handelingen en werken die betrekking hebben op de beschermde delen van een beschermd goed en vrijgesteld zijn van de medewerking van een architect.

Art. 35/27. De medewerking van een architect is niet vereist voor de volgende handelingen en werken met betrekking tot de beschermde delen van een beschermd goed:

- 1° elk alleenstaand bijgebouw dat niet bestemd is voor bewoning, handel of industrie, onder de in artikel 21, 1°, b, vastgelegde voorwaarden;
- 2° het optrekken van afsluitingen of van een scheidingsmuur tussen twee eigendommen;
- 3° het plaatsen van antennes, masten, pylonen, windmolens en andere gelijksoortige structuren, alsook het plaatsen van schotelantennes of zonnecollectoren, voor zover ze niet de oplossing van een stabiliteitsprobleem inhouden;
- 4° het bouwen van een niet overdekt zwembad of sportterrein;
- 5° de onder artikel 98, § 1, 6° tot 10° van het BWRO vermelde handelingen en werken.

HOOFDSTUK VIII. - Reclame- en uithangborden

Art. 35/28. Dit hoofdstuk is van toepassing op de reclame- en uithangborden.

Afdeling 1. - Handelingen en werken die vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning.

Art. 35/29. De plaatsing van stoepborden langs de weg wordt vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning.

Afdeling 2. - Handelingen en werken vrijgesteld van het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen evenals van het advies van de gemeente, de speciale regelen van openbaarmaking en het advies van de overlegcommissie.

Art. 35/30. De plaatsing van in Titel VI, hoofdstuk 5, artikel 36 van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening of in een geldende gemeentelijke verordening bedoelde uithangborden, die geschiedt conform deze bepalingen, wordt vrijgesteld van het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, alsook van het advies van de gemeente, de speciale regelen van openbaarmaking en het advies van de overlegcommissie.

Afdeling 3. - Handelingen en werken vrijgesteld van de medewerking van een architect.

Art. 35/31. De medewerking van een architect is niet vereist voor de plaatsing van reclame-inrichtingen en uithangborden.

HOOFDSTUK IX. - Opgravingen en peilingen

Art. 35/32. Dit hoofdstuk is van toepassing op opgravingen en peilingen.

Art. 35/33. De in artikel 245 van het BWRO bedoelde opgravingen en peilingen worden vrijgesteld van het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, alsook van het advies van de gemeente.

HOOFDSTUK X. - Aanleg van tuinen, groene ruimten en begraafplaatsen en het vellen van bomen

Art. 35/34. Dit hoofdstuk is van toepassing op de aanleg van tuinen, groene ruimten en begraafplaatsen, alsmede op het vellen van bomen.

Afdeling 1. - Handelingen en werken die vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning

Art. 35/35. De volgende handelingen en werken worden vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning:

- 1° het planten van bomen in een groep, wanneer het gaat om exemplaren van dezelfde soort;
- 2° het snoeien van levende takken met een omtrek kleiner dan 10 cm.
- 3° de uitroeiing van invasieve soorten in de zin van de wetgeving betreffende het natuurbehoud en waarvan de doormeter, gemeten op 1,50 m hoogte, niet meer bedraagt dan 40 centimeter.

Afdeling 2. - Handelingen en werken die vrijgesteld zijn van het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, alsook van het advies van de gemeente, de speciale regelen van openbaarmaking en het advies van de overlegcommissie

Art. 35/36. De volgende handelingen en werken worden vrijgesteld van het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, alsook van het advies van de gemeente, de speciale regelen van openbaarmaking en het advies van de overlegcommissie:

- 1° in het gebied voor koeren en tuinen en in de achteruitbouwstrook en voor zover er geen wijziging van het bodemreliëf van meer dan 20 cm uit voortvloeit:
 - a) de inrichtingen zoals wegen, terrassen, omheiningen evenals de plaatsing van voorzieningen voor huishoudelijk, recreatief of decoratief gebruik, overeenkomstig de bestemming van deze gebieden, zoals schommels, kleine zandbakken, aanleg van perkjes (eenjarige planten, winterharde planten), barbecues, vijvers en natuurlijke schuilplaatsen voor de fauna, maar uitzonderd zwembaden, sport- of tennisterreinen en garages en voor zover:
 - in de achteruitbouwstrook, hun totale hoogte niet meer bedraagt dan 1 meter;
 - in het gebied voor koeren en tuinen, hun totale hoogte niet meer bedraagt dan 3 meter en het hellend vlak van 45° ten opzichte van de waterpaslijn dat loopt vanaf de top van de mandelige muren of, bij gebrek aan een muur, vanaf een hoogte van 1,50 meter loodrecht op de mandelige grens, niet overschrijdt;
 - in het geval van een vijver, deze zich in het gebied voor koeren en tuinen bevindt, de oppervlakte ervan niet meer dan 20 m² bedraagt en gelegen is op een afstand van minstens 2 meter van de aanpalende eigendommen;

- b) de constructie van een nevengebouw, vrijstaand van het hoofd- of de bijgebouwen en dat niet voor bewoning bestemd is, voor zover het volledig gelegen is in het gebied voor koeren en tuinen, de oppervlakte ervan, met inbegrip van het projectievlak van het dak op de grond, niet meer dan 6 m² bedraagt en de totale hoogte niet meer dan 3 meter bedraagt en het hellend vlak van 45° ten opzichte van de waterpaslijn dat loopt vanaf de top van de mandelige muren of, bij gebrek aan een muur, vanaf een hoogte van 1,50 meter loodrecht op de mandelige grens, niet overschrijdt.
- 2° de inrichtingen overeenkomstig een bestemming van parkgebied, begraafplaats of bosgebied, zoals de wijziging van het wegdek, de wijziging van speeltuinen, de plaatsing en de vervanging van banken, tafels, vuilnisbakken, de restauratie van al dan niet verlichte fontein, het afschrapen, de restauratie en verbetering van de oevers van vijvers en waterlopen die niet als onderhoud kan worden beschouwd of de wijziging van het waterniveau van de vijvers, de reiniging en eventuele opslag van de afzetting, evenals de bouw of de restauratie van de kunstwerken die nodig zijn bij het beheer van het waterpeil;
- 3° het vellen van dode of weggrijpende bomen of van boomgroepen;
- 4° het snoeien van takken, anders dan bij een gewoon onderhoud, het toppen en het knotten;
- 5° het planten van bomen buiten groepen;
- 6° in de mate dat zij niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte en het architecturaal aanzicht van het goed niet wijzigen, de bouw van een scheidingmuur tussen twee eigendommen en het optrekken van afsluitingen;
- 7° graafwerken, voor zover de toegangspuilen buiten het beschermde goed gelegen zijn.
- 8° het aanbrengen van een bewegwijzering die een goede circulatie verzekert en informatie aan de gebruikers van groengebieden als aanvulling bij een bewegwijzering die reeds is toegestaan door een vergunning voor het betreffende goed.

TITEL IV. - SLOTBEPALINGEN.

Art. 36. Het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 juni 2003 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 wordt opgeheven.

Art. 37. De Minister bevoegd voor Ruimtelijke Ordening wordt belast met de uitvoering van dit besluit.

Nuttige links Sitemap Webtoegankelijkheid Contact

stedenbouw.brussels 
 ruimtelijke ordening en stedenbouw in het Brussels hoofdstedelijk gewest

Home De spelregels Stedenbouwkundige vergunning Cartografie Studies en publicaties Sleutelwoorden » Be Exemplary »

U bent hier: Home Nederlands Français

Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest



Welkom !
 Welkom op de portaalsite van Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.
 Deze website richt zich tot u, burgers, beroepsmensen en instanties. U vindt er informatie over de juridische actualiteit en de stadsplanning, u verneemt er alles over de procedures en de stedenbouwkundige regels, en u kunt er al onze publicaties downloaden.
 Hebt u vragen? Raadpleeg ons Contact Center of neem contact op met onze diensten!

Laatste nieuws

Openbaar onderzoek van de gedeeltelijke wijziging van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) voor het GGB Heizel
 30-05-2016 - De Brusselse Hoofdstedelijke Regering heeft op 2 mei 2013 een gedeeltelijke wijziging van het GBP goedgekeurd als antwoord op de demografische groei in het Gewest.
 Lees verder...

Overzicht van het kantorenpark n°36
 30-05-2016 - Leegstand 2015 in Brussel et focus op de Noordwijk
 Lees verder...

APERAU 2016
 11-05-2016 - 18e Internationale ontmoeting over stedenbouw

Vergunningen online
 Naar alle vergunningen online en de opvoering van uw dossier

Parlementaire vragen en interpellaties met betrekking tot ruimtelijke ordening in Brussel
 7

CONTACT CENTER
 02 737 30 00
 www.stedenbouw.brussels

Ingage van het publiek
 "Scholenplan" 

Ochtend en Middagen van Stedelijke Ontwikkeling

U vindt hier de lijst van
 de openbare onderzoeken en overlegcommissies

Bij openbare ruimte ...
 Fietzen op de Kleine Ring, Van Madoou tot Quaelet



Raadpleeg de geactualiseerde informatie op stedenbouw.brussels

De portaalsite van Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest richt zich tot u, burgers, beroepsmensen en instanties.

U vindt er informatie over de juridische actualiteit en de stadsplanning, u verneemt er alles over de procedures en de stedenbouwkundige regels, en u kunt er een aantal publicaties downloaden.

Deze **praktische Stedenbouwgids** verstrekt 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 en de recente wijzigingen 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

(voorheen Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest)

BRUSSEL STEDELIJKE ONTWIKKELING - BSO

(voorheen Bestuur Ruimtelijke Ordening en Huisvesting - BROH)

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