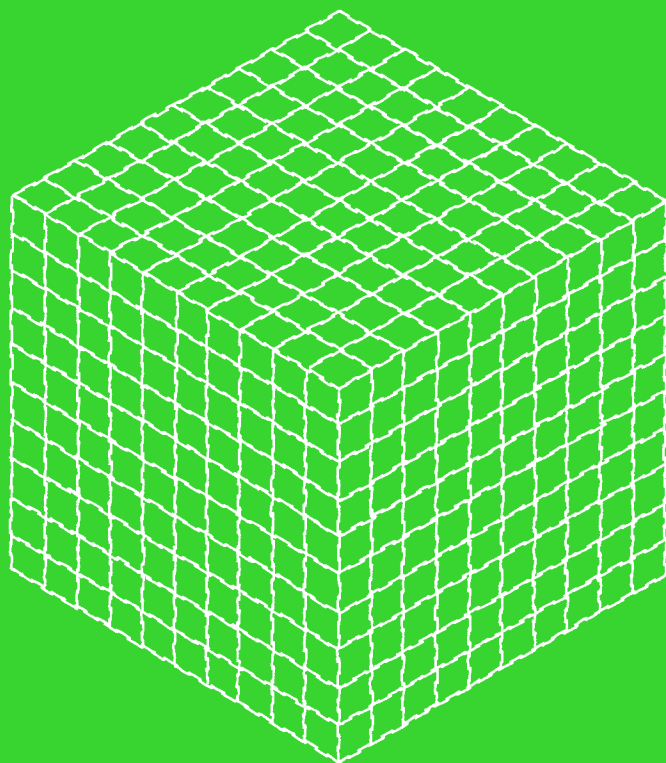
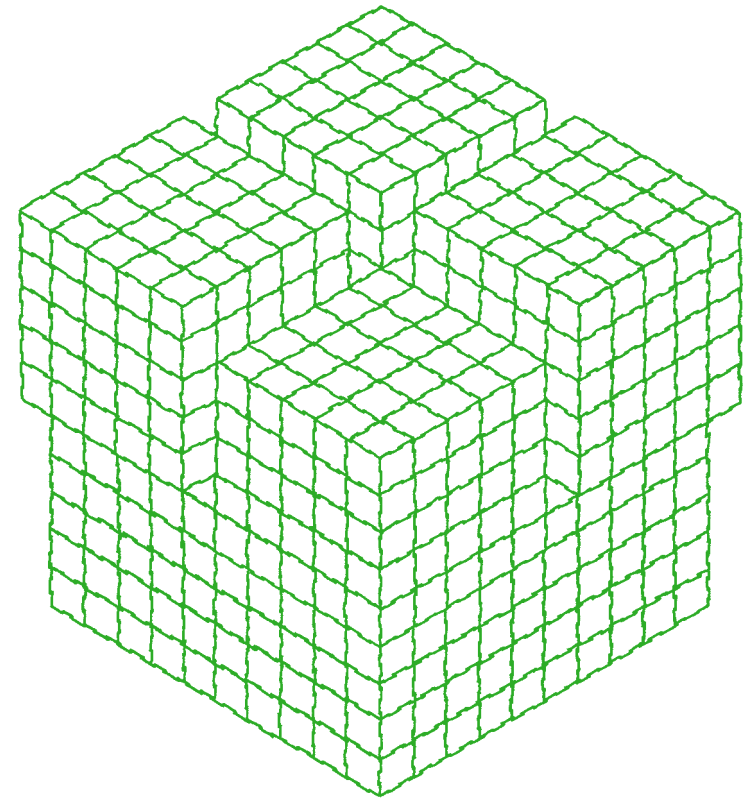


De stedenbouwkundige vergunning in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest



Praktische gids 2020 – 2021





De stedenbouwkundige vergunning in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Praktische gids 2020–2021

Voorwoord van de Minister

Beste lezer,

Heb je misschien een project? Dan is deze brochure voor jou bestemd.

Dit document beantwoordt al je vragen. We hebben alles netjes op een rij gezet, want stedenbouw moet begrijpelijk zijn voor iedereen. We lichten de regels toe, we noemen alle actoren en we illustreren de problemen. Je verneemt tot wie je je moet richten, wie jouw dossier zal behandelen en volgens welke principes. Deze brochure vereenvoudigt de aanpak van je project en verhoogt de efficiëntie van de stappen die je moet doorlopen. Pure tijdswinst.

Brussel is volop in ontwikkeling en daarbij willen we inzetten op doeltreffendheid. Samen kunnen we toewerken naar meer kwaliteit in ons gewest.

De bevolkingsgroei dwingt ons tot een nieuwe kijk op onze leefomgeving. We moeten ijveren voor meer functievermenging, de vrijwaring van de binnenterreinen van de huizenblokken en voor meer kwaliteitsvolle woningen.

Daarnaast noopt ook de corona-gezondheids crisis ons tot een nieuwe spirit.

Leven, werken, ons doorheen de stad verplaatsen, het moet comfortabel verlopen en kwaliteit moet ook hier een vaste waarde zijn.

Ons gewest heeft dus behoefte aan ambitieuze stedenbouwkundige projecten. En ook jouw project mag ambitieus zijn.

De overheid vertaalt de kwaliteitsambitie in de regels die ze ons oplegt. Je zult ze doorheen deze brochure stelselmatig ontdekken. Neem ze rustig door, zodat jouw creativiteit de lijn van onze ambitie volgt.

Pascal Smet

Staatssecretaris belast met Stedenbouw en Erfgoed

De kwaliteit van de architectuur in Brussel verbeteren

Wat mag op het gewestelijke grondgebied gebouwd worden? Voor welke werken is een stedenbouwkundige vergunning nodig? Welke werken zijn hiervan vrijgesteld? Alle beginselen van onze Brusselse regelgeving komen in deze gids aan bod.

De architectuur van een stad is bepalend, niet enkel voor haar cultuur, haar landschap en haar leefomgeving, maar ook voor haar economie en haar sociale weefsel. Door middel van een geheel van normen en juridische instrumenten ziet Urban toe op het behoud van ons gemeenschappelijke erfgoed en op de ontwikkeling van de huidige architectuur.

Ondanks dat de stedenbouwkundige regelgeving van Brussel zich geregeld aan de maatschappelijke evolutie aanpast, is ze niet altijd makkelijk te begrijpen. Daarom hebben de Regering en Urban onlangs een inspanning geleverd om de procedures zo veel mogelijk te vereenvoudigen en te rationaliseren. In dit werk wordt trouwens de laatste hervorming van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) verwerkt, die geldt voor alle aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning die vanaf 1 september 2019 ingediend werden.

Vakspecialisten van Urban zijn het hele jaar beschikbaar om je op het vlak van architectuur te helpen en te adviseren. Zij hebben deze Praktische Gids samengesteld om je beknopt, maar nauwkeurig te informeren over de stedenbouwkundige regels die in het Brusselse Gewest van toepassing zijn.

In deze gids vind je dus niet enkel de instrumenten die de huidige spelregels bepalen (zoals het nieuwe BWRO, de plannen van aanleg, de bestemmingsplannen, de stedenbouwkundige verordeningen), maar ook een reeks vaak gebruikte termen ter zake. Wat is bv. een 'gemengd project', een 'overlegcommissie', een 'stedenbouwkundige last'? Waarvoor staan de afkortingen GBP, BBP, OC, SRO, GCHEWS?

Deze gids wil een werkmiddel zijn dat de stedenbouwkundige regelgeving voor zoveel mogelijk mensen verheldert, zodat zij het parcours van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning vanaf de indiening van het dossier tot de afgifte van de vergunning en de uitvoering van de werken, kunnen beheren.

Bety Waknine
Directeur-generaal, urban.brussels

a De stedenbouw- kundige regels en de aanverwante regels 17

- 1 De stedenbouwkundige
regelgeving in Brussel 19
- 2 Het Brussels Wetboek
van Ruimtelijke Ordening
(BWRO) 21
- 3 De strategische plannen 23
- 4 De bestemmingsplannen
(en de RPA's) 25
- 5 De stedenbouwkundige
verordeningen 27
- 6 De verkavelingsvergunningen 29
- 7 Aanverwante regels 31

b De sleutel- woorden 39

- 1 Eensluidend advies 41
- 2 Axonometrie 41
- 3 Goede plaatselijke aanleg 41
- 4 Stedenbouwkundig attest 42
- 5 Stedenbouwkundige
lasten 42
- 6 Stedenbouwkundig
College 43
- 7 Overlegcommissie (OC) 43
- 8 Koninklijke Commissie
voor Monumenten en
Landschappen (KCML) 44
- 9 Openbaar onderzoek 44
- 10 Milieueffectenstudie en
rapport 45
- 11 Gemachtigde ambtenaar 45
- 12 Speciale regelen van
openbaarmaking (SRO's) 46
- 13 Beschermd erfgoed 46
- 14 Energieprestatie van
gebouwen (EPB) 46
- 15 Unieke vergunning 47
- 16 Plan voor erfgoedbeheer 47
- 17 Gemengd project 48
- 18 Vloeroppervlakte 48
- 19 Gebruik / Bestemming 48
- 20 Gebied van culturele,
historische, esthetische
waarde of voor
stadsverfraaiing
(GCHEWS) 49

c De actoren 53

- 1 De gemeente 55
- 2 Het Gewest 56
- 3 De bouwmeester
(bMa) 58
- 4 De notaris 59
- 5 De architect 60
- 6 De landmeter-
expert en de
vastgoedmakelaar 61
- 7 De aannemer 62

d Wanneer is een stedenbouwkun- dige vergunning vereist? 67

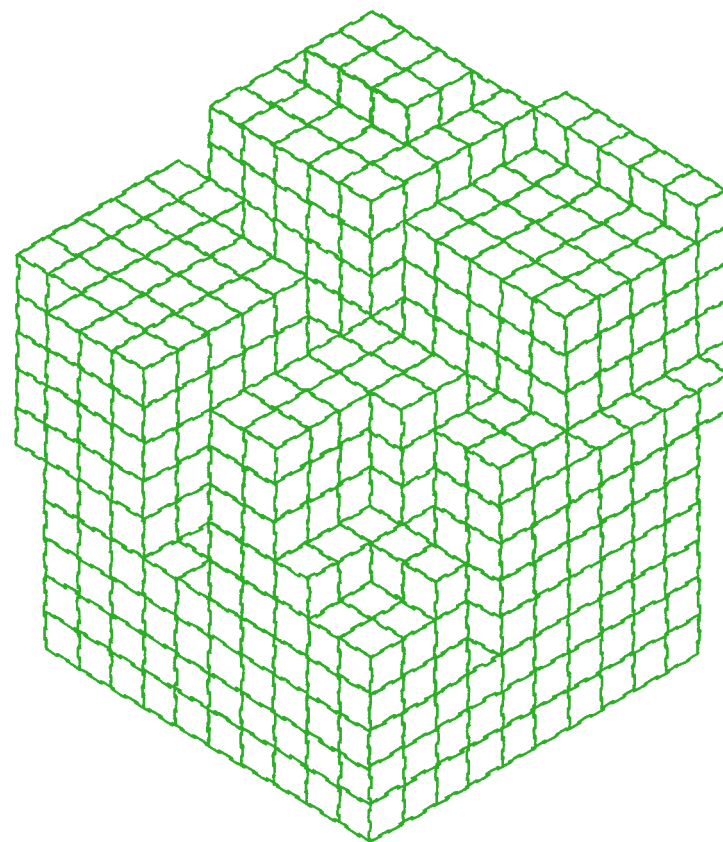
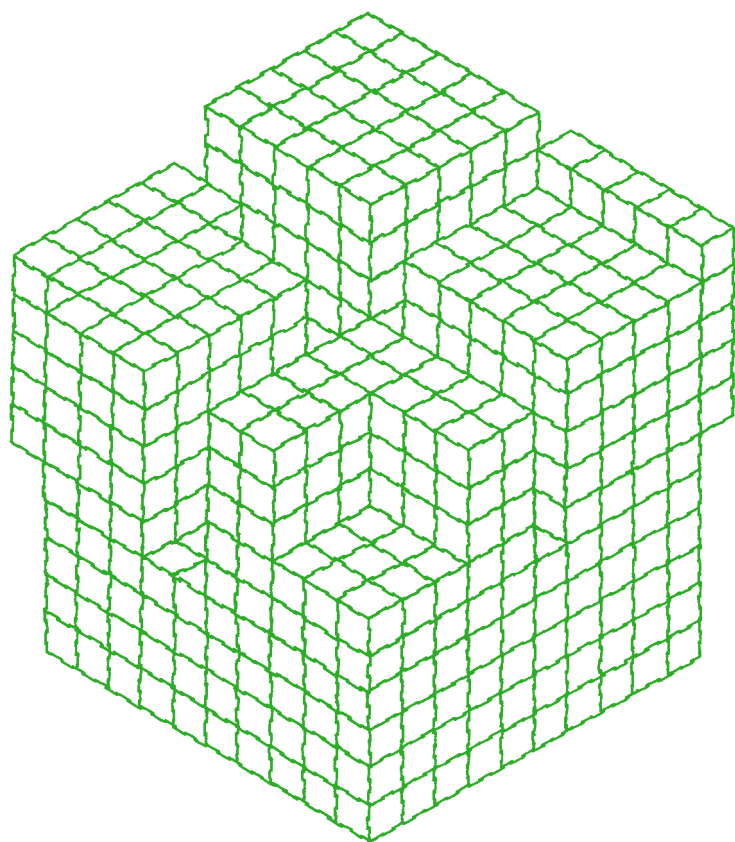
- 1 Handelingen en werken,
onderworpen aan een
stedenbouwkundige
vergunning 69
- 2 Vrijstellingen van
vergunning en
vereenvoudigde
procedures 71

e	De vergunningsaanvraag	79
1	Wie geeft de vergunning af?	81
2	Waar en hoe dient je een vergunningsaanvraag in?	82
3	Inhoud van het dossier van de vergunningsaanvraag	83
4	Verloop van de behandelingsprocedure van de aanvraag	85
5	Hoe worden de behandelingstermijnen van de vergunningsaanvraag bepaald?	87
6	Speciale regelen van openbaarmaking	88
7	Raadpleging van de besturen en de instanties	91
8	Concrete voorbeelden van theoretische termijnen van het BWRO	95
9	De evaluatie van de milieueffecten	105
10	Aanvragen tot afwijking	107
11	Hoe de aanvraag wijzigen tijdens de procedure?	108
12	Afgifte of weigering van de vergunning	109
13	Wat als de vergunning niet binnen de termijn afgegeven werd?	110

f	Na de vergunning	115
1	Mogen de handelingen en werken onmiddellijk van start gaan?	117
2	Kan de afgegeven vergunning gewijzigd worden? De gewijzigde stedenbouwkundige vergunning	118
3	Aanplakking van de vergunning en bekendmaking van de start van de werken	119
4	Hoe lang is de afgegeven vergunning geldig?	120
5	Beschikbaarheid van de plannen van de vergunning op de werf	122
6	Controle op de regelmatigheid van de werken	123

g	De mogelijkheden tot beroep	125
1	Administratief beroep bij de Regering	127
2	Beroep bij de Raad van State	129

h	Nuttige info	133
1	BruGIS® is het Brusselse GIS	134
2	Afkortingen	136
3	Nuttige adressen	138



De stedenbouwkundige regels en de aanverwante regels



De wetgeving en de regelgevingen over stedenbouw willen de inwoners van het Gewest een harmonische ruimtelijke ordening garanderen en zo de levensomstandigheden in onze stad vrijwaren en zelfs verbeteren.

Mede dankzij deze regels vormen de ontwikkeling en de inrichting van het gewestelijke grondgebied een duurzaam antwoord op de sociale, economische, erfgoedkundige behoeften van de gemeenschap en op haar noden inzake milieu en mobiliteit, via (BWRO, artikel 2):

- een kwalitatief beheer van de leefomgeving,
- het zuinige gebruik van de bodem en van zijn rijkdommen,
- de instandhouding en de ontwikkeling van het culturele, natuurlijke en landschappelijke erfgoed,
- de verbetering van de energieprestatie van de gebouwen,
- de mobiliteit.

1 De stedenbouwkundige regelgeving in Brussel

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

- Het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, kortweg het BWRO, regelt de stedenbouw in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Het bepaalt o.a. de instrumenten die de bijzondere regels vastleggen waaraan de ontwerpen onderworpen zijn. De meest gebruikte instrumenten zijn de bestemmingsplannen, de stedenbouwkundige verordeningen en de verkavelingsvergunningen.
- De bestemmingsplannen definiëren gebieden en bepalen wat daar uitgevoerd mag worden: bv. woningen, kantoren, handelszaken of groene zones. Het gewestelijk bestemmingsplan (GBP) bestrijkt het hele gewestelijke grondgebied. Het kan lokaal aangevuld worden met een richtplan van aanleg (RPA), uitgewerkt door de Brusselse Regering (als zij beslist een verordenend luik eraan toe te voegen) en/of met een bijzonder bestemmingsplan (BBP), uitgewerkt door de gemeente (de BBP's hebben altijd verordenende waarde).
- De stedenbouwkundige verordeningen bepalen aan welke regels (zoals bouwprofiel en hoogte) bouwwerken en hun omgeving moeten beantwoorden. De gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV) bestrijkt het volledige gewestelijke grondgebied. Het kan lokaal aangevuld worden met een 'zonale' gewestelijke stedenbouwkundige verordening (ZGSV), die specifieke regels bepaalt voor een perimeter met bijzondere kenmerken. De gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen (GemSV's) vullen de GSV-voorschriften op lokaal niveau aan. Ze kunnen 'zonaal' zijn (ZGemSV) en een perimeter met bijzondere kenmerken betreffen, of 'specifiek' (SGemSV) en een problematiek regelen die in de GSV niet aan bod komt.
- De verkavelingsvergunningen bepalen de verplichte regels voor de verkaveling (o.m. bestemming, afbakening, bouwvolume en vormgeving van de constructies).
- De aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning moeten aan alle bepalingen van deze plannen en verordeningen beantwoorden, tenzij (in de

veronderstelling dat deze mogelijkheid bestaat) een afwijking toegestaan wordt. Dit hoofdstuk biedt u een beter inzicht.

×

OPGELET

De naleving van de regels vormt niet het enige beslissingselement. De overheid die de uitspraak doet, moet ook een oordeel vellen over de opportuniteit van het project en over de naleving van de 'goede plaatselijke aanleg'.

↳

OPMERKING

Er zijn nog andere plannen: het gewestelijk ontwikkelingsplan (GewOP), het richtplan van aanleg (exclusief zijn eventuele verordenende luik) en de gemeentelijke ontwikkelingsplannen (GemOP's). Die plannen hebben geen bindende kracht voor de burger. Ze bepalen in grote lijnen de beleidsopties van het Gewest en de gemeenten en dienen als leidraad bij de uitwerking van de hogervermelde verordenende instrumenten.

✓

TIP

Raadpleeg alle planologische gegevens in verband met jouw goed op de gewestelijke cartografische website: www.brugis.brussels

2

Het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO)

Het BWRO vormt de juridische basis voor de stedenbouw in Brussel.

2.1 Goedkeuring van het BWRO in 2004

Het BWRO werd door het besluit van 9 april 2004 aangenomen (bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad op 26 mei 2004) en is op 5 juni 2004 van kracht geworden. Het codificeert de 4 ordonnanties met betrekking tot ruimtelijke ordening die voordien in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van kracht waren:

- 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.

Het BWRO werd sindsdien herhaaldelijk gewijzigd. De recentste hervorming werd op 30 november 2017 door het gewestelijke parlement aangenomen en is van toepassing op de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning die vanaf 1 september 2019 ingediend worden. Zij had tot doel het Wetboek inzichtelijker te maken voor zowel vaklui als gewone burgers door een duidelijker structuur en de vereenvoudiging van de bestaande procedures.

2.2 Inhoud van het BWRO

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

- de planning (ontwikkelingsplannen, bestemmingsplannen en richtplannen van aanleg);
- de (gewestelijke en gemeentelijke) stedenbouwkundige verordeningen;
- de stedenbouwkundige vergunningen/attesten en de verkavelingsvergunningen (o.m. aan vergunning onderworpen handelingen, onderzoek van de

- aanvragen, bevoegde overheden, termijnen, speciale regelen van openbaarmaking en beroepen);
- de bescherming van het onroerend erfgoed (o.m. bescherming, plaatsing op de bewaarijst, inventarisatie en registratie van het onroerend erfgoed en archeologische opgravingen);
- de niet-uitgebate bedrijfsruimten;
- het voorkooprecht;
- de stedenbouwkundige inlichtingen en informatie; de inbreuken en de sancties.

2.3 De uitvoeringsbesluiten

Het BWRO wordt aangevuld met uitvoeringsbesluiten, die de inhoud van het Wetboek verfijnen en een concrete toepassing van zijn bepalingen mogelijk maken. Uitvoeringsbesluiten worden aangenomen door de Brusselse Regering en gaan onder meer over volgende materies:

- de werken die vrijgesteld zijn van hetzij een vergunning, hetzij bepaalde proceduristappen van de vergunningsaanvraag of de tussenkomst van een architect;
- de dossiersamenstelling van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning;
- de openbare onderzoeken;
- de overlegcommissies;
- de handelingen en werken van algemeen nut die tot de gewestelijke bevoegdheid van de gemachtigde ambtenaar behoren (die een gewestelijke ambtenaar is);
- de publiekrechtelijke personen wiens vergunningsaanvragen ressorteren onder de bevoegdheid van de gemachtigde ambtenaar (die een gewestelijke ambtenaar is);
- de handelingen en werken vrijgesteld van het advies van de DBDMH;
- de gebruikswijzigingen die onderworpen zijn aan een stedenbouwkundige vergunning;
- de stedenbouwkundige vergunningen van beperkte duur;
- enz.

OPMERKING

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

- de ontwikkelingsplannen: het GewOP en de GemOP's;
- de bestemmingsplannen: het GBP en de BBP's;
- de richtplannen van aanleg (RPA's), die een strategische draagwijdte hebben, maar waaraan de Brusselse Regering een verordenend luik kan toevoegen;
- de stedenbouwkundige verordeningen: de GSV en de GemSV's.
- Deze instrumenten bestaan telkens op twee niveaus:
- het gewestelijke niveau: reglementering van toepassing op een deel of op het hele grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, over de gemeentegrenzen heen;
- op gemeentelijk niveau: reglementering van toepassing op een hele gemeente of op een deel ervan.

3 De strategische plannen

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

3.1 Op gewestelijk niveau: het gewestelijk ontwikkelingsplan (GewOP)

Het GewOP bepaalt de globale planningsstrategie voor de ontwikkeling van het hele gewestelijke grondgebied. De andere plannen (GemOP, GBP, RPA en BBP) mogen er zonder expliciete reden niet van afwijken. Het GewOP heeft een indicatieve waarde. Het behandelt alle 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 een antwoord bieden op de stadsvlucht, het structuurverlies van de stad en vele vragen zoals die van de plaats toebedeeld aan de kantoren en aan de huisvesting en de herwaardering van de handelskernen.

Het tweede GewOP, dat in 2002 aangenomen werd, heeft het begrip 'hefboomgebieden' ingevoerd, die via 'richtschema's' uitgewerkt moeten worden.

Op 12 juli 2018 heeft de Regering het derde GewOP goedgekeurd, met de nieuwe naam 'gewestelijk plan voor duurzame ontwikkeling' (GPDO). Ze benadrukt hiermee dat stedelijke ontwikkeling enkel mogelijk is met bijzondere aandacht voor de drie pijlers van de duurzame ontwikkeling: de sociale, de economische en de ecologische.

3.2 Op lokaal niveau – gewestelijk plan: de richtplannen van aanleg (RPA's)

Het RPA werd gecreëerd door de ordonnantie van 30 november 2017 tot wijziging van het BWRO. Het is de opvolger van het richtschema, dat in 2002 door het GewOP ingevoerd werd. Het RPA heeft, net als het richtschema, een indicatieve waarde en sluit aan op de krachtlijnen van het

GewOP dat op de dag van zijn goedkeuring van kracht is: het brengt de grote principes onder de aandacht inzake de aanleg of de herinrichting van dat deel van het gewestelijke grondgebied waarop het betrekking heeft.

Deze grote principes gaan vooral over:

- het programma van de toelaatbare bestemmingen;
- de structurering van de openbare wegen, van de openbare ruimten en van het landschap; de kenmerken van de constructies;
- de bescherming van het erfgoed;
- de mobiliteit en het parkeren.

3.3 Op lokaal niveau – gemeentelijk plan: de gemeentelijke ontwikkelingsplannen (GemOP's)

De gemeenten kunnen voor hun grondgebied hun eigen ontwikkelingsplan opstellen. Het GemOP vormt een instrument voor de globale planning van duurzame gemeentelijke ontwikkeling. Het sluit aan bij de oriënteringen 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.

4 De bestemmingsplannen (en de RPA's)

4.1 Het gewestelijk bestemmingsplan

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

Bij een vergunningsaanvraag is de kaart van de bodembestemmingen (kaart 3 van het GBP) de belangrijkste kaart. Zij deelt het grondgebied in in bestemmingsgebieden. Elk van die gebieden wordt in een bepaalde kleur aangegeven: de woongebieden in licht- of donkergeel, de gemengde gebieden (woonfunctie + andere functies) in oranje of bruin, enz.

Elke kleur is gekoppeld aan bijzondere schriftelijke voorschriften. De bundel schriftelijke voorschriften bevat met name:

- een verklarende woordenlijst van de voornaamste gebruikte termen;
- de algemene voorschriften voor alle gebieden;
- de bijzondere voorschriften voor alle gebieden;
- de voorschriften voor de 'gebieden in overdruk' (bv. GCHEWS, lint voor handelskernen);
- de voorschriften voor de wegen en het openbaar vervoer;
- het programma van de gebieden van gewestelijk belang.

Alle GBP-bepalingen hebben bindende kracht en verordenende waarde. Bijgevolg moeten de vergunningsaanvragen steeds beantwoorden aan de voorschriften en aan de gebiedsindeling van het GBP.

De GBP-voorschriften kunnen bepaalde vergunningsaanvragen aan een openbaar onderzoek of aan het advies van de overlegcommissie onderwerpen.



OPMERKING

Op 21 december 2013 is de gedeeltelijke wijziging van het GBP, het 'demografisch GBP', van kracht geworden. Deze wijziging beantwoordt aan de demografische uitdaging waarmee het Gewest geconfronteerd wordt.



TIP

Sommige termen uit het dagdagelijkse taalgebruik hebben in het GBP een heel precieze definitie (bv. 'kantoor' of 'handelszaak'). Derhalve kun je altijd best de definities in de woordenlijst nakijken. Voor een correcte interpretatie van de GBP-voorschriften kan het ook nuttig zijn om informatie in te winnen bij de dienst Stedenbouw van de gemeente.

4.2 De bijzondere bestemmingsplannen

De gemeenten stellen de BBP's op. Ze hebben betrekking op delen van het gemeentelijk grondgebied. Ze verfijnen de gebiedsindeling van het GBP. Ze bepalen onder meer:

- de gedetailleerde bestemming van de verschillende gebieden en de voorschriften die er van kracht zijn;
- de voorschriften voor de inplanting en het volume van de bouwwerken;
- de voorschriften voor de vormgeving van de bouwwerken en hun omgeving;
- het tracé en de maatregelen inzake wegeaanleg en de voorschriften die hiervoor gelden.

De BBP's hebben bindende kracht en verordenende waarde in al hun bepalingen. Dit betekent dat alle vergunningsaanvragen ermee in overeenstemming moeten zijn.

Nochtans kunnen voor alle BBP-bepalingen, met uitzondering van de bestemmingen, afwijkingen verkregen worden, voor zover het geen 'wezenlijke gegevens' betreft. De vergunningsaanvraag dient in dat geval duidelijk aan te geven van welke voorschriften afgeweken wordt en dient deze afwijkingen aan te vragen.



OPMERKING

Meer informatie met betrekking tot de bijzondere bestemmingsplannen kan je bij de gemeenten bekomen.



TIP

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

4.3 Het eventuele verordenende luik van de RPA's

De RPA's werden al genoemd als een strategisch plan. We vermelden het tevens hier, want de Regering kan het RPA, dat voor de burger in principe een louter indicatieve waarde heeft, aanvullen met een verordenend luik. Hierin staan dan de principes van het RPA die de Regering aan iedereen wil opleggen. Afwijken van het verordenende luik van een RPA is niet mogelijk, net zomin als bij het GBP.

5

De stedenbouwkundige verordeningen

De stedenbouwkundige verordeningen bepalen regels voor de stedenbouwkundige kenmerken van gebouwen en van hun omgeving. Ze bevatten eveneens regels, van toepassing op 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:

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

De GSV wordt momenteel volledig herzien. De BWRO-hervorming van 2017 voorziet dat de oude bouwverordeningen, aangenomen door de gemeenten vooraleer het Gewest de huidige GSV goedgekeurd had, automatisch opgeheven worden bij de inwerkingtreding van de nieuwe GSV.

Het Gewest kan ook zonale gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen (ZGSV's) aannemen, die specifieke aspecten regelen in bepaalde zones van het grondgebied waar een gedifferentieerde benadering verantwoord is wegens bepaalde bijzondere kenmerken.

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 verfijnen de gewestelijke stedenbouwkundige verordening op grond van plaatselijke kenmerken. Er zijn twee soorten gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen:

- de zonale gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen (ZGemSV's) die hoger beschreven werden;
- de specifieke gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen (SGemSV's) die een problematiek regelen die in de GSV niet aan bod komt.

De vergunningsaanvragen moeten voldoen aan de voorschriften van de stedenbouwkundige verordeningen. Afwijkingen zijn echter mogelijk.



OPMERKING

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

6

De verkavelingsvergunningen



OPMERKING

Sinds 1 september 2019 is een vergunning om een stuk grond te verkavelen nog enkel nodig indien de grond verdeeld wordt en er een verkeersweg aangelegd of verlengd wordt die de verbinding maakt met een of meer onbebouwde kavels waarvan er minstens een bestemd is voor bewoning, en die er worden aangelegd om ze over te dragen of voor meer dan negen jaar te verhuren.

Wordt de grond verdeeld zonder dat een verkeersweg aangelegd of verlengd wordt, is er dus niet langer verkavelingsvergunning nodig voorafgaand aan de afgifte van de stedenbouwkundige vergunning. Bovendien geldt de verkavelingsvergunning, afgegeven op basis van een aanvraag die vanaf 1 september 2019 ingediend wordt voor verkeerswegen van een verkaveling, als stedenbouwkundige vergunning. De verkavelingsvergunning is een heel bijzondere akte. Ze 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, nl. de opsplitsing van een terrein met de bedoeling er woningen te bouwen, en de uitvoering van werken met betrekking tot de openbare wegen van de verkaveling;
- zij net als het BBP gaat zij gepaard met verordenende voorschriften die garanderen dat de te koop gestelde kavels wel degelijk bebouwbaar zijn en die de voorwaarden bepalen waarop de kavels in de toekomst gebruikt mogen worden (bv. bebouwbare oppervlakte, vormgeving van de constructies, hoogte van de bouwwerken, aanleg van de omgeving, kavels bestemd als groene ruimten).



OPMERKING

Het bekomen van de verkavelingsvergunning ontslaat de betrokkenen niet van het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor de aanlegwerken van de kavels. 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 kun je de verkavelingsvergunningen inkijken. Verneem op de gewestelijke cartografische website (www.brugis.brussels) 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 naar 'De vergunningsaanvraag' over het onderzoek van de stedenbouwkundige vergunningen. Sinds 1 september 2019 is de gemachtigde ambtenaar altijd bevoegd voor de verkavelingsvergunning.

De verkavelingsvergunningen kunnen gewijzigd worden. Om ieders recht te vrijwaren, moet de aanvrager een aangetekend schrijven met ontvangstbewijs sturen naar alle eigenaars die de aanvraag niet mee ondertekend hebben, om hen in te lichten over de indiening van zijn aanvraag en met de beschrijving van de gevraagde wijzigingen (voor 1 september 2019 moest naar ieder van deze personen een kopie van het volledige aanvraagdossier gestuurd worden). Indien eigenaars die meer dan de helft van de kavels bezitten, zich verzetten tegen de wijziging van een verkavelingsvergunningen, afgegeven op basis van een aanvraag die voor 1 september 2019 ingediend werd, dient de vergunningverlenende overheid deze wijziging te weigeren. Dit vetorecht werd geschrapt voor de verkavelingsvergunning die vanaf 1 september 2019 aangevraagd werden.

7

Aanverwante regels

Het BWRO en de andere stedenbouwkundige regelgevingen zijn niet de enige die de bouwprojecten beïnvloeden. Er zijn nog andere wetten en regelgevingen.

Bijvoorbeeld:

- het burgerlijk wetboek, dat onder meer de regels vastlegt voor mede-eigendom en erfdiensbaarheid, meer bepaald voor de erfdiensbaarheden van licht en uitzicht;
- het veldwetboek, dat onder meer de regels bepaalt voor de afstand van de beplantingen;
- de milieuregels, waaronder:
 - ① de ordonnantie betreffende de milieuvergunningen → cf. p. 32;
 - ① het Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheersing (BWLKE);
 - ① de ordonnantie betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems;
 - ① de ordonnantie betreffende het natuurbehoud (Natura 2000);
- de regels inzake de mobiliteit (gewestelijke en gemeentelijke mobiliteitsplannen);
- de ordonnantie betreffende de werven op de openbare weg;
- de regels inzake brandpreventie en – bestrijding;
- de verschillende technische reglementen, waaronder het algemeen reglement op de elektrisch installaties (AREI) en het algemeen reglement op de arbeidsbescherming (ARAB);
- de (gemeentelijke) politieverordeningen.

Het is duidelijk dat deze andere teksten niet onder de gewestelijke bevoegdheid vallen. Sommige ressorteren onder de Federale Staat.

↳

OPMERKING

Al deze wetgevingen en verordeningen zijn van toepassing samen met de stedenbouwkundige regels. Het is ook mogelijk dat handelingen en werken waarvoor een stedenbouwkundige vergunning aangevraagd wordt, tevens onderworpen zijn aan procedures waarin andere regelgevingen voorzien (gezondheid, fiscaliteit, enz.). Het is raadzaam hierover inlichtingen in te winnen bij de bevoegde instanties.

7.1 Milieurecht

7.1.1. DE MILIEUVERGUNNING



OPMERKING

Deze vergunning wordt geregeld door ordonnantie van 5 juni 1997 betreffende de milieuvergunningen, en door haar uitvoeringsbesluiten. Bepaalde uitbatingen die kunnen leiden tot gevaar, overlast, milieulast of buurthinder, worden onderworpen aan een bijzondere administratieve toelating, de zogenaamde 'milieuvergunning'. Voor andere aanvragen, die deze toelating niet vereisen, kan een 'voorafgaande verklaring' vereist zijn.

Activiteiten en voorzieningen onderworpen aan een milieuvergunning of aan een voorafgaande verklaring

Alle industriële activiteiten, vele ambachtelijke activiteiten, maar ook bepaalde technische installaties voor kantoor – en woongebouwen, zoals de verluchttings – en luchtverversingsinstallaties, vallen onder de ordonnantie betreffende de milieuvergunningen.

De betrokkene inrichtingen zijn in zes 'klassen' verdeeld (3, 2, 1D, 1C, 1B en 1A), volgens de aard en het belang van de gevaren en van de overlast die ze kunnen veroorzaken. De vaak voorkomende inrichtingen die in Brussel onderworpen zijn aan een milieuvergunning, zijn o.m. opslagplaatsen voor ontvlambare vloeistoffen, parkeerterreinen, theaterzalen, koelinstallaties, verfcabines, werkplaatsen voor het onderhoud van auto's, houtbewerking, het versnijden van vlees, drukkerijen en metaalbewerking.

- De milieuvergunning is een beslissing van de bevoegde overheid tot toelating van de uitbating van ingedeelde inrichtingen, met technische voorschriften die de uitbater van deze inrichtingen dient na te leven opdat deze geen hinder vormen voor mens of milieu.
- De voorafgaande verklaring is geen beslissing tot toelating (d.w.z. dat de bevoegde overheid niet kan weigeren dat de aangegeven inrichtingen uitgebouwd worden), maar enkel een ontvangstbewijs van de administratie, die de aangever echter wel uitbatingsvoorwaarden kan opleggen.

Waar dien je je aanvraag in?

De aanvraag tot milieuvergunning wordt, afhankelijk van het geval, gericht aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waar de ingedeelde inrichting zich bevindt, aan Leefmilieu Brussel (vroeger 'BIM') of bij de GA indien het een vergunning betreft die kadert in een zogenaamde 'gemengde' procedure (d.w.z. een milieuvergunning van klasse 1A of 1 B voor een project dat een stedenbouwkundige vergunning vereist).



TIP

Voor meer informatie over de milieuvergunningen of over de voorafgaande verklaringen kun je de website van Leefmilieu Brussel raadplegen: www.leefmilieu.brussels.

Bepaalde projecten vereisen zowel een milieuvergunning van klasse 1A of 1B als een stedenbouwkundige vergunning. Zodra de dossiers volledig verklaard werden, worden de onderzoekshandelingen gelijktijdig beheerd (effectenevaluatie, aanvraag van advies, openbaar onderzoek, overlegcommissie) en kunnen de werken pas na het verkrijgen van beide vergunningen uitgevoerd worden → cf. Gemengd project, p.48.

7.1.2. DE ENERGIEPRESTATIE VAN DE GEBOUWEN (EPB)

Welke wetgeving?

Een wettelijk milieukader, gewoonlijk 'EPB' genoemd, dat zowel de beperking van het energiegebruik van gebouwen als de verbetering van het binnenklimaat beoogt, is van toepassing.

Het betreft het Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebesparing, het zogenaamde 'BWLKE'.

Verband met de stedenbouwkundige vergunning?

Een van de aanknooppunten voor de toepassing van de EPB is de onderzoeksprocedure voor de stedenbouwkundige vergunning.

Uiteenlopende vereisten en procedures zijn voorzien naargelang de aard en het voorwerp van de werken (nieuwe gebouwen, zware renovaties, eenvoudige renovaties) en de aard van de gebouwen (hetzij niet-beschermde, hetzij beschermde gebouwen of gebouwen waarvan de bescherming loopt, gebouwen die op de bewaarlijst geplaatst werden of waarvan de plaatsing op de bewaarlijst loopt). De bestaande functies in het gebouw hebben eveneens een impact op het type vereisten.



OPMERKING

Voor meer informatie over de EPB raadpleeg je de website van Leefmilieu Brussel: www.leefmilieu.brussels

7.2 Het burgerlijk wetboek – De erfdienstbaarheden van licht en zicht

Wat zijn de regels?

Het is belangrijk een onderscheid te maken tussen de begrippen 'licht' en 'zicht'. Het licht is een opening die enkel licht doorlaat, waar men niets door ziet. Dat kunnen bijvoorbeeld lichtdoorlatende glazen stenen zijn of een hoge opening die geen uitzicht 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 bv. 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 zou kunnen bieden) en schuine zichten (indirect uitzicht naar het naastgelegen eigendom).

Regels van toepassing op de gemene muren

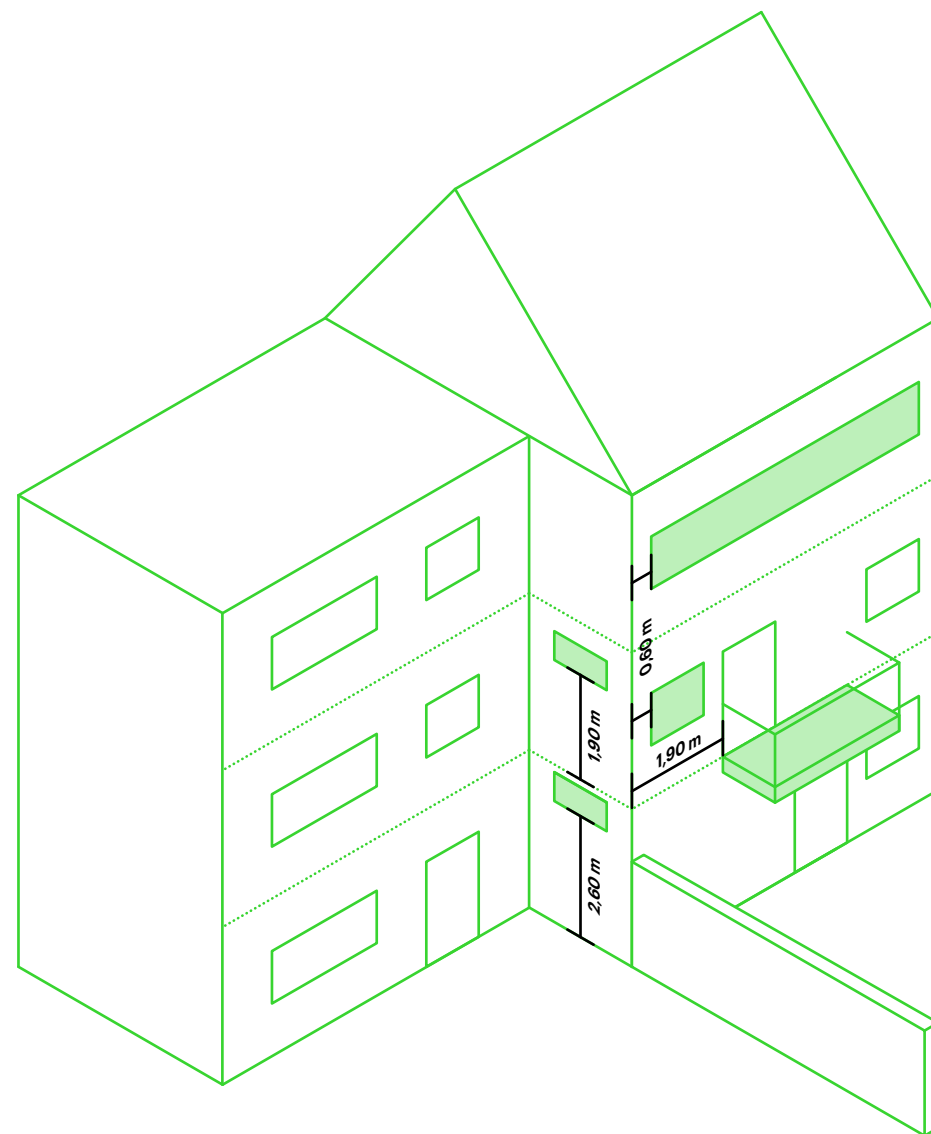
In een gemene muur of wachtmuur mag geen raam of opening gemaakt worden zonder de instemming van de buur. In een niet-gemene muur die rechtstreeks aan de naastliggende eigendom grenst, mogen enkel 'lichten' gemaakt worden.

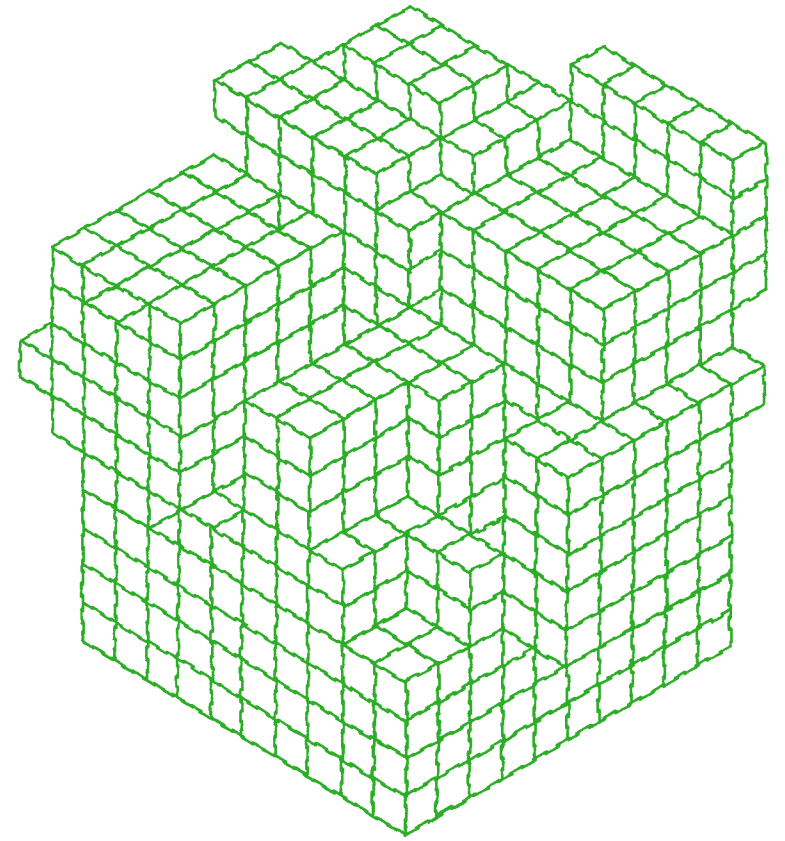
Afstanden ten opzichte van het naastliggende goed

De afstand van de 'lichten' is vrij, maar de hoogte niet. Op de benedenverdieping dient de onderkant ervan zich op minstens 2,60 m hoogte te bevinden. Op de verdiepingen slechts op 1,90 m.

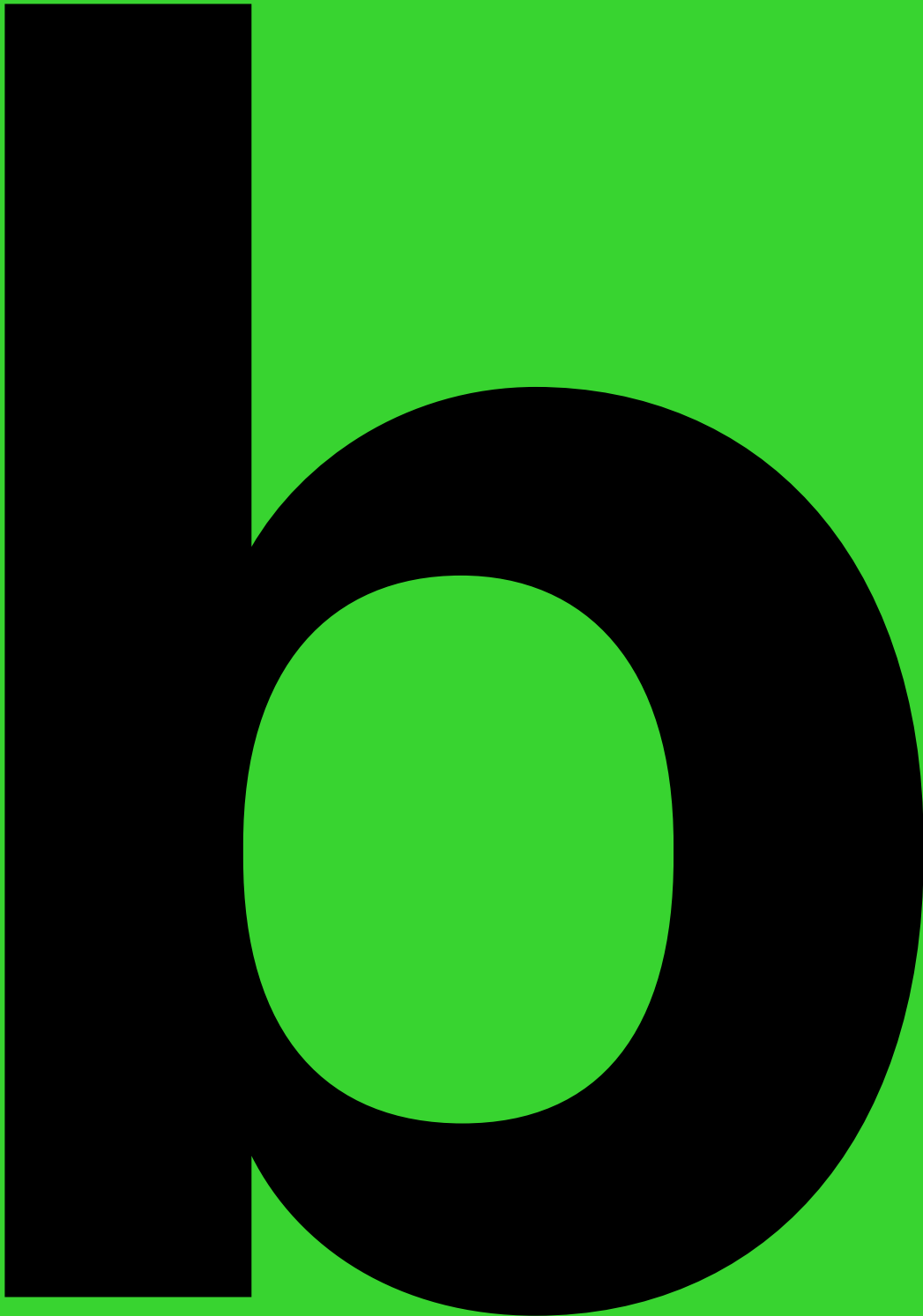
Een recht zicht of een terras is enkel toegestaan op een afstand van minstens 1,90 m tot de buur.

Een schuin zicht dient zich op minstens 0,60 m van de terreingrens te bevinden. Zo dienen bijvoorbeeld de openingen in een gevel op minstens 0,60 m van de gemene as te zitten.





De sleutelwoorden



In de stedenbouwkundige vergunningen 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.

Eensluidend advies

Een eensluidend advies is een dwingend advies. De overheid die over een vergunningsaanvraag een uitspraak dient te doen, dient hiermee rekening te houden. Als het advies negatief is, kan de vergunning niet afgegeven worden. Is het advies echter positief, dan nog kan de overheid die belast is met de afgifte van de vergunning, voorwaarden koppelen aan de vergunning of deze zelfs weigeren. 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.

Axonometrie

De axonometrie die het BWRO oplegt, is de voorstelling, vanuit drie verschillende invalshoeken, van de drie orthogonale dimensies van het bouw – of uitbreidingsproject, die een zo goed mogelijk inzicht biedt in het project en in de impact ervan op de omliggende bouwwerken. De axonometrie (of ieder gelijkwaardig systeem van driedimensionale grafische voorstelling) 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 affiches van het openbaar onderzoek. Het is de bedoeling de burger zo goed mogelijk te informeren, hem een duidelijker en concreter beeld te geven op de geplande constructies en hem aan te sporen tot participatie in het stedenbouwkundige proces.

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 bijvoorbeeld de kenmerken van de wijk, de impact op de buurt of de innamedichtheid. De administratieve overheid is als enige bevoegd voor deze beoordeling. Zij velt dit oordeel telkens als zij een beslissing neemt over een vergunningsaanvraag.

4 Stedenbouwkundig attest

Het stedenbouwkundig attest is een document dat vóór de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of tot verkavelingsvergunning aangevraagd kan worden. Het geeft aan of een project toegelaten kan worden en bepaalt eventueel de voorwaarden voor zijn toelating. Het biedt garanties betreffende de haalbaarheid van het project en licht de bestemmings- en gebruiksmogelijkheden toe. In de praktijk worden stedenbouwkundige attesten voornamelijk aangevraagd voor grootschalige projecten, waarbij de aanvrager de garantie wil dat hij de vergunning zal bekomen. Een stedenbouwkundig attest is eveneens verantwoord alvorens te investeren in de aankoop van een grond, om te weten of de geplande bouwprofielen en bestemmingen aanvaardbaar zijn.

De procedure voor het bekomen van stedenbouwkundige attesten is identiek aan die van de vergunningen. De inhoud van het dossier is echter minder gedetailleerd. De afgegeven stedenbouwkundige attesten zijn maximum twee jaar geldig. Ze kunnen niet verlengd worden. Een attest stelt de aanvrager niet vrij van het bekomen van een vergunning. Wel is het mogelijk dat de speciale regelen van openbaarmaking en de milieueffectenevaluatie – reeds gebeurd bij de aanvraag tot stedenbouwkundig attest – bij het onderzoek van de vergunningsaanvraag niet overgedaan moeten worden.

5 Stedenbouwkundige lasten

Bijkomende verplichting die sommige vergunningen inhouden. In dat geval is de afgifte van de vergunning afhankelijk van de uitvoering of de betaling van lasten. De lasten kunnen geëist worden in natura (bv. bouwwerken, grondoverdracht) of in contanten (storting van een geldbedrag, dat de vergunningverlenende overheid dient te bestemmen voor de daarvoor door haar bepaalde handelingen en werken). Er bestaan facultatieve en verplichte lasten. Indien de uitvoering van deze lasten binnen de opgelegde termijnen, te rekenen vanaf de afgifte van de stedenbouwkundige vergunning, uitblijft, vervalt de vergunning.



OPMERKING

Het besluit van 26 september 2013 bevat de lijst van de aan stedenbouwkundige lasten onderworpen stedenbouwkundige vergunningen. Het bepaalt de waarde en de prioritaire bestemmingen van deze lasten. Verder geeft het besluit de uitvoeringsmodaliteiten van de stedenbouwkundige lasten aan.

6

Stedenbouwkundig College

College van deskundigen, dat advies uitbrengt in het kader van de schorsings- en de vernietigingsprocedure van de vergunningen (toezicht houdende bevoegdheid van het Gewest over de gemeenten → cf. p. 56 en 117) 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 de medewerkers van Urban, het gewestelijke bestuur van Stedenbouw, Cultureel Erfgoed en Stadsvernieuwing.

7

Overlegcommissie (OC)

Raadgevend orgaan dat bestaat uit vertegenwoordigers van de gemeente en van de gewestelijke besturen en instellingen, bevoegd om vergunningen af te geven: Urban (directies Stedenbouw en Cultureel Erfgoed) en Leefmilieu Brussel. De OC brengt advies uit over de vergunningsaanvragen waarin dat advies vereist is. Dit advies helpt de vergunningverlenende overheid bij haar beslissing. Het is raadgevend of dwingend, naargelang het geval. Het kan onder bepaalde voorwaarden het eensluidende advies van de gemachtigde ambtenaar vervangen of afwijkingen toekennen → meer

informatie p. 107



TIP

Raadpleeg voor de documenten met betrekking tot de OC's (bv. agenda, adviezen) de websites van de gemeenten of de gewestelijke website van stedenbouw www.urban.brussels.

8 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 advies uit over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen betreffende goederen die tot het beschermde erfgoed behoren. De adviezen met betrekking tot handelingen en werken aan beschermde delen van deze goederen zijn eensluidend.

9 Openbaar onderzoek

Periode van 15 dagen (30 dagen voor de vergunningsaanvragen waarin een effectenbeoordelen nodig is of die betrekking hebben op een verkeersweg), tijdens dewelke de burger het lopende aanvraagdossier kan inzien en bedenkingen erover kan formuleren, waarop de overheid, die over de aanvraag een uitspraak moet doen, in haar beslissing dient te antwoorden. Openbare onderzoeken worden georganiseerd door de gemeenten. Ze worden bekendgemaakt via affiches die aangeplakt worden in de buurt van het goed waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. Het openbaar onderzoek maakt deel uit van de speciale regelen van openbaarmaking → cf. p. 88. Niet alle vergunningsaanvragen worden aan een openbaar onderzoek onderworpen. De stedenbouwkundige regelgeving die op de vergunningsaanvraag van toepassing is, bepaalt wanneer (zoals BWRO, GBP, BBP, stedenbouwkundige verordening).

TIP

Raadpleeg de websites van de gemeenten of de gewestelijke website van stedenbouw www.urban.brussels voor de documenten betreffende de openbare onderzoeken (met o.m. datums en processen-verbaal). Sinds 1 september 2019 kan de burger via de gewestelijke website op een informaticaplatform waar hij online toegang heeft tot de inhoud van dossiers die ter onderzoek voorliggen en waar hij via de elektronische weg zijn bedenkingen kan versturen.

10 Milieueffectenstudie en rapport

Studie of rapport dat de mogelijke gevolgen analyseert van een project op zijn omgeving in de ruime zin. Deze documenten hebben tot doel het publiek en de overheid die moet beslissen over de aanvraag, te informeren over de positieve en negatieve effecten van het project op het milieu, en oplossingen voor te stellen om de eventuele hinder te voorkomen, te beperken en/of te compenseren. De studies betreffen enkel de grote projecten. Ze worden gestuurd door een begeleidingscomité, samengesteld uit vertegenwoordigers van enkele overheidsinstellingen (gemeente, Urban, LB en BM). Dit comité dient de volledigheid van de studie te valideren, maar enkel de gemachtigde ambtenaar kan zich uitspreken over de volledigheid van de effectenrapporten. De volledige lijsten van de projecten die onderworpen zijn aan een milieueffectenstudie of aan een – rapport, zijn terug te vinden in de bijlagen A en B van het BWRO.

Voorbeelden van projecten die een effectenstudie vereisen:

- kantoorgebouw van meer dan 20.000 m²;
- parking met meer dan 400 plaatsen voor voertuigen (auto's en moto's).
- Voorbeelden van projecten die een effectenrapport vereisen:
- kantoorgebouw van 5.000 m² à 20.000 m² of woongebouw van meer dan 2.500 m²;
- parking met 50 à 400 plaatsen voor voertuigen (auto's en moto's) → [meer info](#) op p. 105



OPMERKING

De aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning onderworpen aan een effectenstudie of rapport, dienen bij de gemachtigde ambtenaar (Gewest) ingediend te worden, niet bij de gemeenten.

11 Gemachtigde ambtenaar

Ambtenaar van Urban (het gewestelijke bestuur belast met Stedenbouw, Cultureel Erfgoed en Stadsvernieuwing), aangeduid door de Regering om de diverse door het BWRO bepaalde stedenbouwkundige taken uit te voeren (voorbeeld: bepaalde vergunningen afgeven).

12 Speciale regelen van openbaarmaking (SRO's)

Dit begrip omvat zowel het openbare onderzoek als het advies van de overlegcommissie. De vergunningsaanvragen worden onderworpen aan het ene en/of het andere van de twee luiken van de speciale regelen van openbaarmaking in de gevallen bepaald door de stedenbouwkundige regelgeving (zoals BWRO, GBP, BBP) → [meer info p. 88](#)

13 Beschermd erfgoed

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

- hetzij beschermd of waarvoor de beschermingsprocedure aan de gang is;
- hetzij op de bewaarlijst van het onroerend erfgoed geplaatst, of waarvan de procedure tot plaatsing op de bewaarlijst aan de gang is.

Je vindt meer informatie op de gewestelijke website www.erfgoed.brussels

De vergunningsaanvragen met betrekking tot goederen die deel uitmaken van het beschermd erfgoed, worden behandeld en afgegeven door de gemachtigde ambtenaar Erfgoed en zijn in principe onderworpen aan het advies van de KCML, dat eenvormig is voor de beschermde delen van het goed in kwestie.

14 Energieprestatie van gebouwen (EPB)

Regels die tot doel hebben het energieverbruik van de gebouwen te verlagen en daarbij het binnenklimaat te verbeteren. De EPB legt normen op voor o.m. thermische isolatie, verluchting, verlichting, klimaatregeling en verwarmingsinstallatie. De onderzoeksprocedure van de aanvragen tot

stedenbouwkundige vergunning vormt een belangrijke aanleiding voor de EPB-toepassing.

15 Unieke vergunning

In het stedenbouwkundige jargon verwijst de unieke vergunning naar de stedenbouwkundige vergunning of de verkavelingsvergunning met betrekking tot het beschermd erfgoed. M.a.w. het zijn vergunningen betreffende een beschermd goed, een goed dat op de bewaarlijst werd geplaatst of waarvan de procedure voor de bescherming of de plaatsing op de bewaarlijst loopt. De unieke vergunning omvat dus de luiken stedenbouw en erfgoed. De gemachtigde ambtenaar Erfgoed (Gewest) geeft alle unieke vergunningen af. De KCML brengt advies uit over de aanvragen tot unieke vergunning. Ze kan behoudsvoorwaarden opleggen in haar advies, dat eensluidend is voor de beschermde delen van het goed in kwestie.



OPMERKING

Het besluit over de vrijstellingen bepaalt gevallen die vrijgesteld worden van het advies van de KCML of van andere instanties, van de gemeente, van de overlegcommissie en/of van het openbaar onderzoek.



TIP

Je kunt de lijst raadplegen van het beschermd erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op BruGIS of op de website van de directie Cultureel Erfgoed (erfgoed.brussels). Je verneemt er ook alles over de toekenningsvoorwaarden van subsidies om aan beschermde goederen bepaalde werken uit te voeren.

16 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 beschermd goederen gedurende een langere termijn dan via een stedenbouwkundige vergunning mogelijk is. Het beheerplan waarborgt het harmonieuze behoud van deze goederen. Het plant de noodzakelijk ingrepen en bevordert de globale restauratie – en onderhoudsoperaties. De werken die conform het plan zijn, genieten een lichtere vergunningsprocedure of zelfs vrijstelling van vergunning. De Regering neemt het beheerplan aan na advies van de KCML. Het is voor onbepaalde tijd geldig, maar kan gewijzigd worden.

17 Gemengd project

Een gemengd project is een project dat zowel een stedenbouwkundige vergunning als een milieuvergunning van klasse 1A of 1B vereist → cf. p. 32. De gemengde procedure houdt in dat de aanvraagdossiers tot stedenbouwkundige vergunning en milieuvergunning samen behandeld worden (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. Voorbeeld: de constructie van een gebouw dat met grote airconditioningsystemen of met een garage met meer dan 50 plaatsen uitgerust wordt. Op het einde van de procedure wordt de stedenbouwkundige vergunning geschorst zolang de definitieve milieuvergunning niet afgegeven werd, en omgekeerd.

18 Vloeroppervlakte

Bruto-oppervlakte, berekend zoals beschreven in het GBP-glossarium: ze wordt gemeten tussen de buitenwanden van de gevelmuren, en de vloeren worden geacht door te lopen (zonder rekening te houden met bv. scheidingswanden en binnenmuren, of door kokers, trappenhuizen en liftschachten). Enkel de lokalen met een vrije hoogte van minstens 2,20 m worden in aanmerking genomen, met uitsluiting van de lokalen, gelegen onder het terreinniveau, die voor parkeerplaatsen, kelders, technische voorzieningen en opslagplaatsen bestemd zijn.

19 Gebruik / Bestemming

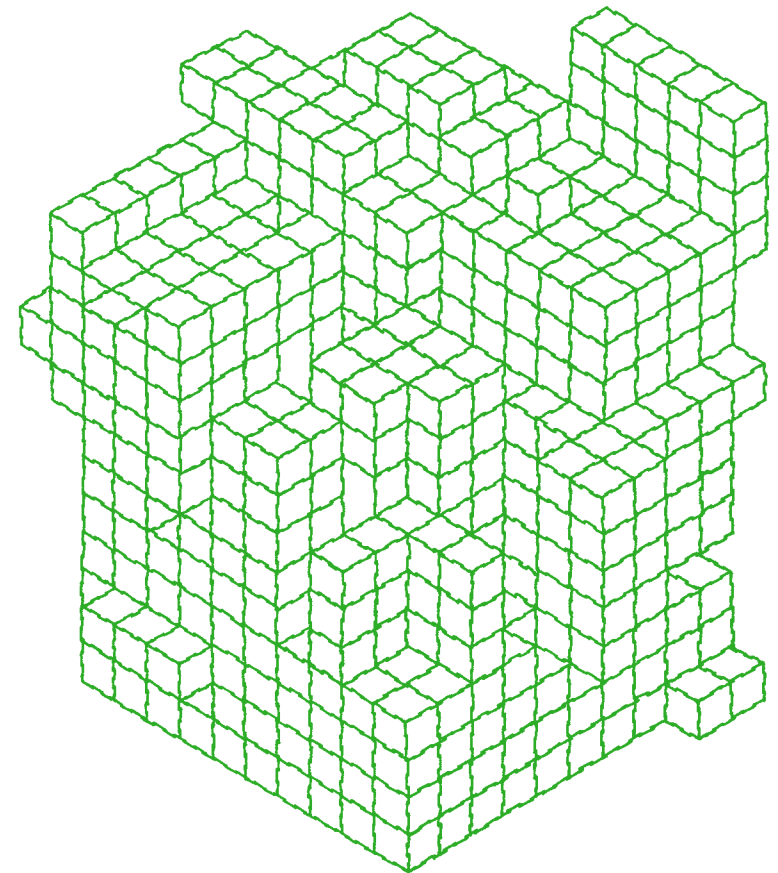
Bestemming: de functie waarvoor het goed gebruikt moet worden volgens de bouwvergunning of de stedenbouwkundige vergunning die erop betrekking heeft. Bij het ontbreken van een vergunning of inlichtingen hierover in de vergunning, is de bestemming die welke aan het goed gegeven werd door de plannen waaraan het BWRO een verordenende waarde toekent (d.w.z. vooral het GBP en het BBP, en eventueel het RPA). Bv. woningen, kantoren, handelszaken. Iedere bestemmingswijziging vereist vooraf een stedenbouwkundige vergunning.

Gebruik: binnen de bestemming bedoeld in het vorige punt, de welbepaalde activiteit die uitgevoerd wordt in of op het goed. Voorbeeld: binnen de bestemming 'handelszaak' kan het goed gebruikt worden als

kledingwinkel, horeca, bankkantoor. Het BWRO verduidelijkt dat het eerste gebruik, bij het ontbreken van inlichtingen hieromtrent in de vergunning, beschouwd wordt als een gebruikswijziging. Enkel de gebruikswijzigingen in de gevallen waarvan de Regering een lijst opgesteld heeft, vereisen voorafgaand een stedenbouwkundige vergunning.

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

Gebied waarvan het culturele, historische, esthetische of verfraaiende karakter bijzondere kwaliteiten bezit die behouden moeten blijven. Het GBP bepaalt deze gebieden. De vergunningsaanvraag voor een goed dat in een GCHEWS logt, is onderworpen aan het advies van de overlegcommissie als de aanvraag een wijziging inhoudt van het bouwprofiel of van de aanblik van de gevels die vanaf de openbare ruimten zichtbaar zijn.



De actoren



De actoren vervullen elk een eigen rol in het project. Enerzijds zijn er de belangrijkste overheden: de gemeenten en het Gewest. Anderzijds zijn er de verschillende private actoren die de aanvrager bij de uitwerking van zijn project begeleiden en adviseren: 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.

1 De gemeente

De gemeente is het overheidsniveau dat het dichtst bij de burger staat. In elk stadium van het project zult u zich meestal tot de gemeente wenden. Haar rol beperkt zich niet tot het afgeven van de vergunning, zij begeleidt u bij elke stap.

Verscheidene organen zijn bevoegd voor stedenbouw:

- de gemeenteraad kondigt de regelgeving af, waaronder de gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen, de politiereglementen en de bijzondere bestemmingsplannen;
- het college van burgemeester en schepenen aanvaardt of weigert de vergunnings – of attestaanvragen waarvan het BWRO de behandeling aan de gemeenten toevertrouwt. Het college brengt advies uit over de aanvragen waarvoor de beslissing bij de gemachtigde ambtenaar ligt. Het organiseert ook de speciale regelen van openbaarmaking;
- het gemeentebestuur ontvangt, via de dienst Stedenbouw, de aanvraagdossiers van vergunningen et attesten waarover het college van burgemeester en schepenen een beslissing zal moeten nemen, het gaat de volledigheid ervan na en analyseert de dossiers voor het college. De dienst Stedenbouw ontvangt de aanvragers en helpt hen bij de formaliteiten.



TIP

Op de dienst Stedenbouw kan de burger de stedenbouwkundige regelgeving raadplegen die op zijn ontwerp van toepassing is. Hij kan er ook de ontwerpen inkijken waarover een openbaar onderzoek loopt.

Het Gewest

Ook het Gewest speelt een belangrijke rol in de procedure van de afgifte van vergunningen en attesten.

A Een van de voornaamste actoren is de gemachtigde ambtenaar, die door de Regering aangeduid wordt. De bevoegdheden van de gemachtigde ambtenaar:

- hij kan beslissen een eensluidend advies uit te brengen bij de gemeente, wanneer de aanvraag tot vergunning of attest niet binnen de perimeter van een BBP of van een verkavelingsvergunning ligt en als geen afwijkingen van een BBP, een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige verordening nodig zijn;
- hij kent de eventuele afwijkingen toe van de BBP's, van de verkavelingsvergunningen of van de stedenbouwkundige verordeningen (NB: de afwijkingen kunnen door de overlegcommissie toegekend worden wanneer deze zich, in aanwezigheid van de vertegenwoordiger van de gemachtigde ambtenaar, unaniem uitspreekt ten gunste hiervan);
- hij controleert of de onderzoeksprocedure van de door de gemeente afgegeven vergunningen verlopen is zoals het hoort; zo niet schorst hij de vergunningen (toezichthoudende bevoegdheid over de gemeenten);
- hij is bevoegd om volgende aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning of attest goed te keuren of te wijzigen:
- aanvragen door een van de publierechtelijke personen die voorkomt op een hiertoe opgestelde lijst in een regeringsbesluit;
- ① aanvragen voor werken van algemeen nut die voorkomen op een bij regeringsbesluit bepaalde lijst;
- ① aanvragen met betrekking tot een goed dat tot het beschermd erfgoed behoort → cf. unieke vergunning, p. 47;
- ① aanvragen met betrekking tot een niet-uitgebate bedrijfsruimte;
- ① aanvragen onderworpen aan een voorafgaande effectenevaluatie: effectenstudie of – rapport → cf. p. 105 of die deel uitmaken van een gemengd project (t.t.z. een project waarvoor ook een milieuvergunning van klasse 1A of 1B nodig is).
- ① alle aanvragen tot verkavelingsvergunning;
- ① aanvragen die tot de bevoegdheid van het college van burgemeester en schepenen behoren, maar waarin het college binnen de hem opgelegde termijn geen beslissing genomen heeft. Het betreft de zogenaamde 'aanhangigmaking' → cf. p. 110.

Naast de bevoegdheden van de gemachtigde ambtenaar vervult het Gewest verscheidene taken via de verschillende directies van Urban. De directie Stedenbouw ondersteunt de gemachtigde ambtenaar in de

uitvoering van zijn opdrachten. Ze beheert de milieueffectenstudies en – rapporten. Ze is ook vertegenwoordigd in de overlegcommissies. De directie Cultureel Erfgoed houdt zich bezig met de aspecten van het beschermde en archeologische erfgoed. Ze staat de KCML en de gemachtigde ambtenaar Erfgoed bij in hun respectieve taken. Ze is ook vertegenwoordigd in de overlegcommissies.

B De Brusselse Hoofdstedelijke Regering is de instantie waarbij administratief beroep tegen de beslissingen in aanvragen tot vergunning of attest ingesteld kan worden. Ze spreekt zich uit nadat ze het advies van het Stedenbouwkundig College gevraagd heeft → cf. p. 43.



TIP

Sinds 1 juli 2015 behandelt de directie Stadsvernieuwing van Urban de premies voor renovatie van het woonmilieu en voor de gevelverfraaiing (<https://wijken.brussels>). Brussel Huisvesting behandelt de premieaanvragen voor de verwerving, de aanvragen van toelagen (<https://huisvesting.brussels/nl/premies-en-steunmaatregelen>). De directie van de Gewestelijke Huisvestingsinspectie gaat de conformiteit van de te huur gestelde woningen na met de Brusselse Huisvestingscode (<https://huisvesting.brussels/wie-doet-wat/de-brusselse-huisvestingscode>).

3 De bouwmeester (bMa)

De bouwmeester wordt belast met het toezicht op de architecturale kwaliteit in het Brusselse Gewest. Hij moet de ambitie voor stedelijke ontwikkeling in Brussel aanwakkeren en versterken. De bouwmeester werkt transversaal en stelt zich neutraal en onafhankelijk op.

De bouwmeester moet in hoofdzaak openbare en private opdrachtgevers begeleiden, adviseren en aanmoedigen. Zijn adviezen zijn niet dwingend en helpen de bouwheer om het beste verloop te volgen waarbij de architecturale, stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit veiliggesteld wordt. De bouwmeester grijpt bij voorkeur zo vroeg mogelijk in de voorbereiding van de vastgoedprojecten in.

Sinds 1 september 2019 moet bij elk aanvraagdossier tot stedenbouwkundige vergunning voor een project met meer dan 5.000 m² vloeroppervlakte in totaal het (niet-dwingende) advies van de bMa gevoegd te worden, tenzij deze de termijn van 60 dagen overschrijdt waarin hij zijn advies dient uit te brengen. Binnen deze termijn van 60 dagen kan de bMa een of meerdere vergaderingen organiseren met de toekomstige vergunningaanvrager om met hem de architecturale kwaliteit van zijn lopende project te bespreken.

De bouwmeester werkt nauw samen met de verschillende actoren inzake stedelijke ontwikkeling, en meer bepaald met Urban. Raadpleeg de website van de bouwmeester voor meer informatie: www.bma.brussels

4 De notaris

De notaris is je voornaamste gesprekspartner voor contracten en authentieke akten. Hij is verplicht je te informeren over de rechten en erfdienstbaarheden die aan uw goed verbonden zijn.

Inzake stedenbouw zijn de notarissen bij wet verplicht om in de authentieke akten over onroerend goed de bestemming te vermelden die voorzien wordt door de gewestelijke en gemeentelijke plannen, net als de andere stedenbouwkundige inlichtingen zoals de vorige vergunningen die voor het goed afgegeven werden of de eventuele vastgestelde overtredingen.

De volledige lijst van stedenbouwkundige inlichtingen staat in het artikel 275 van het BWRO.

De notaris geeft ook aan of er voor het goed al een stedenbouwkundig attest of een stedenbouwkundige vergunning bestaat.



OPMERKING

Wees bij het sluiten van het contract aandachtig voor het geoorloofde karakter zowel van alle werken die uitgevoerd werden in het goed dat je koopt, als 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 voor de administratieve stappen (zoals de uitwerking van de voorafgaandelijke vergunningsaanvraag). Een woning kopen, renoveren of bouwen is een belangrijke handeling voor u en uw naasten. De architect speelt dus een uiterst belangrijke rol.

Om zijn beroep te mogen uitoefenen dient een architect ingeschreven te zijn op de tabel van de Orde van architecten of op de lijst van de stagiairs. Je vindt deze inlichtingen bij de Orde van architecten of op www.ordevanarchitecten.be of www.architect.be.

Zijn taak omvat met name:

- de voorbereidende schetsen et studies;
- advies aan de bouwheer bij diens verschillende keuzes;
- studies en schattingen van het voorontwerp;
- de samenstelling van het dossier tot aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning;
- de voorstelling en de verdediging van het ontwerp bij de besturen;
- de opmaak van de uitvoeringsplannen en van het bijzondere bestek;
- de opvolging en de oplevering van de werken.

Licht uw architect duidelijk in over uw financiële middelen, het zal u tijd en geld besparen. Naast de eigenlijke werken zijn er immers nog andere kosten, zoals de erelonen van de architect en van de ingenieur, de aansluitingen op de netten, de bouwtekeningen, het verkrijgen van de officiële documenten en de btw.



TIP

Sluit met je architect een duidelijke overeenkomst voor de start van het project. Daarin worden o.m. de erelonen en het verloop van de opdracht vastgelegd. Deze overeenkomst is van groot belang, zowel voor jou als voor de architect.



OPMERKING

Sommige werken worden vrijgesteld van de tussenkomst van een architect → cf besluit 'vrijstellingen'. Je vindt meer informatie bij de dienst Stedenbouw van de gemeente waar de werken gepland worden, of op de website van www.urban.brussels.

De landmeter-expert en de vastgoedmakelaar

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

De vastgoedmakelaar kan eveneens de koopovereenkomst opstellen. Net als de notaris moet hij in de vastgoedreclame de stedenbouwkundige inlichtingen vermelden die opgesomd worden in artikel 275 van het BWRO.

De landmeter-expert is bevoegd voor:

- de uitvoering van topografische opmetingen;
- de bebakening van de percelen;
- de terugkoop van mandeligheid.



OPMERKING

Om zijn beroep te mogen uitoefenen, moet de landmeter-expert een eed afleggen en ingeschreven zijn op de tabel van de federale raad van landmeters-experten → cf. p. 139, en moet de vastgoedmakelaar erkend zijn door het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV).

Zie ook www.biv.be of www.obge-bole.be.

De aannemer

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

Het is raadzaam bij meerdere aannemers offertes te vragen alvorens er een te kiezen.

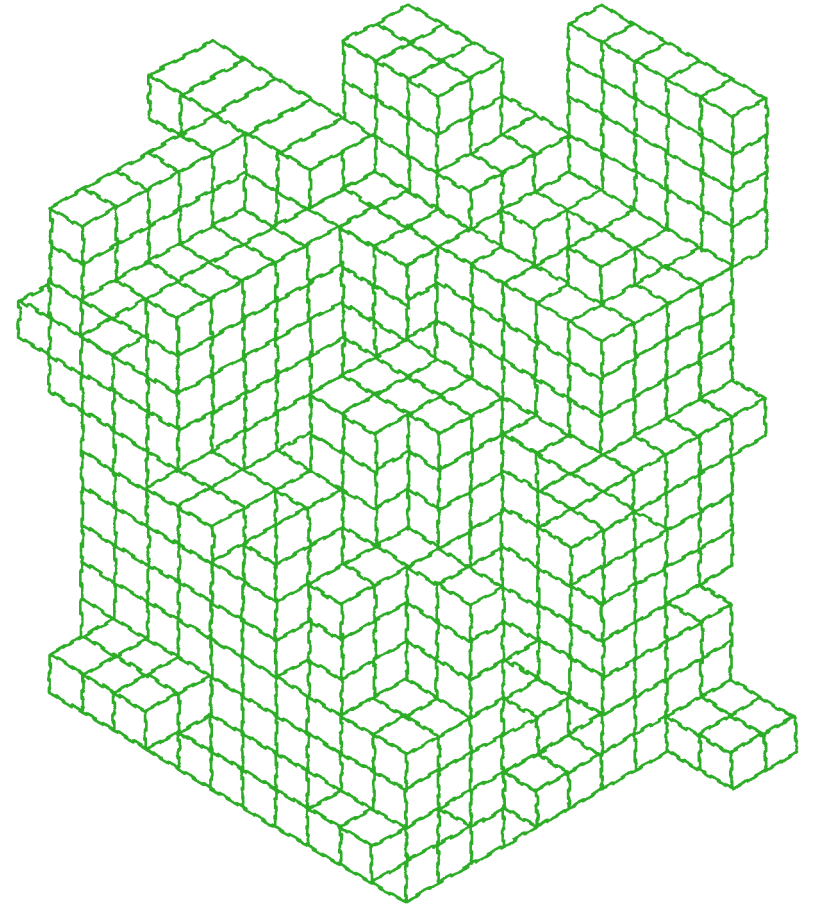
U dient te werken met een geregistreerd aannemer. Die registratie bewijst dat de aannemer in orde is met zijn sociale bijdragen.

De staat kan zich tegen de bouwheer keren die met een niet-geregistreerde aannemer werkt, om de betaling van de ongeïnde sociale bijdragen te eisen.



TIP

Het is belangrijk dat u, alvorens het contract te ondertekenen, een overeenkomst sluit onder opschortende voorwaarde van het bekomen van de vergunning. Zo voorkom je onaangename verrassingen indien jouw vergunning geweigerd wordt of indien jou een wijziging opgelegd wordt.





**Wanneer is een
stedenbouwkundige
vergunning vereist?**

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

Toch zijn bepaalde werken vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning. Andere werken kunnen, zelfs als ze niet vrijgesteld zijn van vergunning, vrijgesteld worden van de bepaalde stappen van de procedure (het advies van de DBDMH, het advies van de gemachtigde ambtenaar of van de gemeente, het openbaar onderzoek, het advies van de overlegcommissie of van de KCML) en/of de tussenkomst van een architect. Dankzij die vrijstellingen zijn de procedures eenvoudiger en worden de vergunningen sneller afgegeven.

De exhaustieve lijst van deze vrijgestelde handelingen en werken staat in een besluit van de Brusselse Regering → besluit

‘vrijstellingen’, raadpleegbaar op www.urban.brussels.

1 Handelingen en werken, onderworpen aan een stedenbouwkundige vergunning

De algemene regel stelt dat alle 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 bepaalt de handelingen en werken die een stedenbouwkundige vergunning vereisen: (art. 98, §1):

- vaste inrichtingen bouwen of plaatsen;
- een bestaand bouwwerk verbouwen (met uitzondering van onderhouds – en instandhoudingswerken);
- een bouwwerk afbreken;
- herbouwen;
- de bestemming wijzigen van een heel goed of van een deel ervan, zelfs zonder werken;
- het gebruik van een goed wijzigen, zelfs zonder werken, als deze wijziging voorkomt op de door de regering bepaalde lijst;
- het bodemreliëf aanzienlijk wijzigen; ontbossen;
- hoogstammige bomen vellen, verplaatsen of ze onderwerpen aan elke ingreep die hun overleving in het gedrang kan brengen;
- het silhouet wijzigen van een boom die opgenomen werd in de inventaris van het onroerende erfgoed;
- de vegetatie wijzigen of ontginnen van elk gebied waarvan de regering de bescherming noodzakelijk acht;
- een grond gewoonlijk gebruiken als:
 - ① opslagplaats voor één of meer voertuigen, schroot, materialen of afval;
 - ① voertuigen parkeren, hierin begrepen voertuigen of aanhangwagens voor reclaimedoeleinden;
 - ① een of meer mobiele inrichtingen plaatsen die bewoond kunnen worden, zoals woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen, tenten;
- restaureren, opgravingen doen of het aanzicht van (een deel van) een beschermd goed wijzigen (unieke vergunning);
- het aantal woningen in een bestaande constructie wijzigen.

Enkele concrete voorbeelden:

- een woongebouw indelen in meerdere appartementen;
- de verbouwing, zelfs zonder werken, van een handelshuis (bv. boekenwinkel, kruidenier) tot snack, videotheek, lunapark, wassalon of ander type activiteit die voorkomt in het besluit van 12 december 2002 betreffende de aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen wijzigingen van gebruik;
- een oud, verlaten atelier weer in goede staat brengen, zelfs zonder werken, om er lofts of kantoren onder te brengen;
- een woongebouw verbouwen tot kantoorgebouw (zelfs als hiervoor geen werken nodig zijn);
- het bodemreliëf – zelfs gedeeltelijk – ingrijpend wijzigen, een hoogstam vellen, ...;
- het raamwerk van ramen en deuren vervangen die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte (een vrijstelling wordt voorzien indien de oorspronkelijke vormen behouden blijven: bv. de boogvorm, de zichtbare indelingen, de vaste en de openslaande vleugels), op voorwaarde dat het architecturale aanzicht van het gebouw niet wijzigt.



TIP

Voor de wettelijke lijst van de handelingen en werken onderworpen (tenzij vrijstelling) aan een stedenbouwkundige vergunning: zie artikel 98 van het BWRO, dat op Urban overgenomen wordt.



OPMERKING

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen kunnen ook een stedenbouwkundige vergunning opleggen voor handelingen en werken die niet in de BWRO-lijst voorkomen, voor zover ze niet door een regeringsbesluit vrijgesteld worden. Informeer je bij de dienst Stedenbouw van de betreffende gemeente.

2

Vrijstellingen van vergunning en vereenvoudigde procedures

De administratieve vergunningsprocedures worden verlicht voor bepaalde werken 'van geringe omvang' of waarvoor de vereisten waarvan ze vrijgesteld worden, verwaarloosbaar zijn.

Naargelang van de handelingen of de werken kan het gaan om een vrijstelling:

- van stedenbouwkundige vergunning;
- van advies (van de DBDMH, de GA, de gemeente en de KCML);
- van de speciale regelen van openbaarmaking (openbaar onderzoek en/of advies van de overlegcommissie);
- van de tussenkomst van een architect.

De lijst van werken, die vrijgesteld zijn van vergunning of die een vereenvoudigde procedure genieten, werd vastgelegd in een regeringsbesluit van 18 oktober 2018 (DBDMH-advies) en in een besluit van 13 november 2008 (de andere vrijstellingen).

Worden onder andere vrijgesteld van het DBDMH-advies:

- alle handelingen en werken die enkel omdat ze afwijken van de stedenbouwkundige regelgeving die op hen van toepassing is, niet vrijgesteld worden van stedenbouwkundige vergunning;
- de aanlegwerken voor groene ruimten;
- de bouw, de verbouwing en de wijziging van gebouwen die uitsluitend voor een enkele eengezinswoning bestemd zijn;
- de bestemmings – of gebruikswijziging van een lokaal of van meerdere lokalen met een totale oppervlakte van minder dan 100 m²;
- de creatie, de inrichting of de uitbreiding van een balkon of een terras,

Het besluit van 13 november 2008 met de lijst van de andere vrijstellingen kun je raadplegen op de website van Urban.



OPMERKING

De voorbeelden van vrijstellingen op de volgende bladzijden gelden niet voor beschermde goederen of voor goederen die op de bewaarijst opgenomen werden. Het beschermde erfgoed is aan een striktere regelgeving onderworpen → cf. Titel III van het besluit van 13 november 2008.

Neem contact op met de dienst Stedenbouw om te vernemen of de werken die je overweegt, vrijstellingen of vereenvoudigde procedures kunnen genieten.



OPGELET

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

- een bestemmingsplan,
- een verkavelingsvergunning,
- een (gewestelijke of gemeentelijke) stedenbouwkundige verordening.

2.1 Werken vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning

Hierna volgen enkele voorbeelden van werken die vrijgesteld zijn een stedenbouwkundige vergunning, op voorwaarde dat ze niet in strijd zijn met de geldende stedenbouwkundige regelgeving (zoals BBP, GSV, GemSV):

- de interieurverbouwingswerken of de werken voor de inrichting van de ruimten. Opgelet: als deze werken een impact hebben op de stabiliteit van het gebouw, op het aantal woningen (of, in het geval van een hotel, op het aantal kamers), als ze leiden tot een nieuwe bestemming van de plek die niet vrijgesteld is van een vergunning, of tot een gebruikswijziging van ruimten waarvoor de Regering een vergunning oplegt, is een stedenbouwkundige vergunning nodig;
- de uitoefenaar van een vrij beroep (bv. arts, advocaat) kan zijn kantoor in zijn woning onderbrengen zonder vergunning, voor zover de voor beroepsdoeleinden bestemde vloeroppervlakte beperkt blijft (maximum 75 m²) en hoort bij de hoofdverblijfplaats;
- de afbraak zonder heropbouw van bijgebouwen met een vloeroppervlakte van minder dan 100 m², voor zover:
 - ① de afbraak geen stabiliteitsprobleem oplost van de constructies die behouden blijven;
 - ① de niet-beschutte muren opgeknapt worden;
 - ① de afgebroken constructies vervangen worden door gebieden van koeren en tuinen;
 - ① ze vanaf de openbare ruimte niet zichtbaar zijn;
- de aanleg van terrassen, paden, omheiningen en zwembaden, voor zover:
 - ① ze zich bevinden in gebied van koeren en tuinen;
 - ① ze de drempelwaarden van het besluit respecteren (o.m. qua oppervlakte en maximumhoogte);
- het vellen van dode bomen;
- buitenwerken zoals:
 - ① de plaatsing van zonnepanelen, fotovoltaïsche of gelijksoortige panelen die niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte;



de kleurwijziging van gevels die niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte en die zich buiten de vrijwaringszone van een beschermd goed bevinden;



de plaatsing van schotelantennes voor televisie en privégebruik, voor zover ze niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte en ze zich niet op minder dan 10 m van een beschermd goed bevinden:



hetzij op het dak als hun kleur identiek is aan die van de dakbekleding of als ze doorschijnend zijn;



hetzij tegen de gevel als ze dezelfde kleur hebben als de gevel of doorschijnend zijn;



ze een oppervlakte hebben van maximum 40 dm²;



de vervanging van ramen of beglazing, voor zover:



de oorspronkelijk vormen, met inbegrip van de krommingen, de zichtbare indelingen en de opendraaiende en vaste delen behouden blijven;



de architecturale aanblik van het gebouw niet wijzigt;



de verwijdering van de schotelantennes.

2.2 Werken vrijgesteld van advies

Voor de meeste vergunningsaanvragen is tijdens hun behandeling het advies vereist van bepaalde overheden of instanties, zoals het advies van de gemachtigde ambtenaar voor de gemeentelijke dossiers, het advies van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente voor de gewestelijke dossiers, het advies van de KCML voor de aanvragen tot 'unieke vergunning' (die betrekking hebben tot een beschermd goed).

Desondanks kan de procedure in een aantal van deze gevallen vereenvoudigd worden door een vrijstelling van het in principe vereiste advies. Let op: net als de vrijstellingen van vergunning zijn de vrijstellingen van advies enkel van toepassing indien het project niet afwijkt van de geldende stedenbouwkundige regelgeving.

De gevallen die vrijgesteld zijn van advies, worden opgesomd in de regeringsbesluiten van 18 oktober 2018 (het DBDMH-advies) en van 13 november 2008 (andere vrijstellingen).

Worden onder meer vrijgesteld van het advies van de gemachtigde ambtenaar of van de gemeente:

- de bouw van een scheidingsmuur tussen twee eigendommen;
- de plaatsing van een niet-ingegraven regenput voor niet-commercieel gebruik;
- tuinaanlegwerken;
- het vellen van hoogstammige bomen.

Worden onder andere vrijgesteld van het DBDMH-advies:



- alle handelingen en werken die enkel omdat ze afwijken van de stedenbouwkundige regelgeving die op hen van toepassing is, niet vrijgesteld worden van stedenbouwkundige vergunning;
- de aanlegwerken voor groene ruimten;
- de bouw, de verbouwing en de wijziging van gebouwen die uitsluitend voor een enkele eengezinswoning bestemd zijn;
- de bestemmings – of gebruikswijziging van een lokaal of van meerdere lokalen met een totale vloeroppervlakte van minder dan 100 m²;
- de creatie, de inrichting of de uitbreiding van een balkon of een terras.

↳ OPMERKING

Als je goed zich binnen de perimeter van een BBP of van een verkavelingsvergunning bevindt en hiervan niet afwijkt, voorziet het BWRO zelf dat de vergunningsaanvraag waarvoor de eindbeslissing bij de gemeente ligt, niet aan het advies van de gemachtigde ambtenaar onderworpen is. In dat geval wordt de verlichting van de procedure verantwoord door het feit dat het Gewest de normen die op die plaats gelden, goedgekeurd heeft via de goedkeuring van een BBP of de afgifte van een verkavelingsvergunning. Bekijk samen met jouw architect hoe jij een ontwerp kunt uitvoeren dat in de mate van het mogelijke geen enkele afwijking bevat van een BBP, een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige verordeningen die op het ontwerp van toepassing zijn. Je zult je vergunning ongetwijfeld sneller in handen hebben.



TIP

In principe is het advies van de gemachtigde ambtenaar vereist bij een aanvraag waarin de eindbeslissing de gemeente toekomt, maar als de overlegcommissie in aanwezigheid van de gemachtigde ambtenaar een unaniem gunstig advies over het ingediende project uitbrengt, kan het advies van de overlegcommissie het advies van de gemachtigde ambtenaar vervangen. Op die manier wordt de procedure ingekort.

2.3 Werken vrijgesteld van de tussenkomst van een architect

Sommige werken kunnen van de tussenkomst van een architect vrijgesteld worden, nl. werken die in het algemeen geen stabiliteitsproblemen stellen. Voor deze werken kunt u zelf een aanvraagdossier indienen, zonder dat dit door een architect meeondertekend moet zijn.

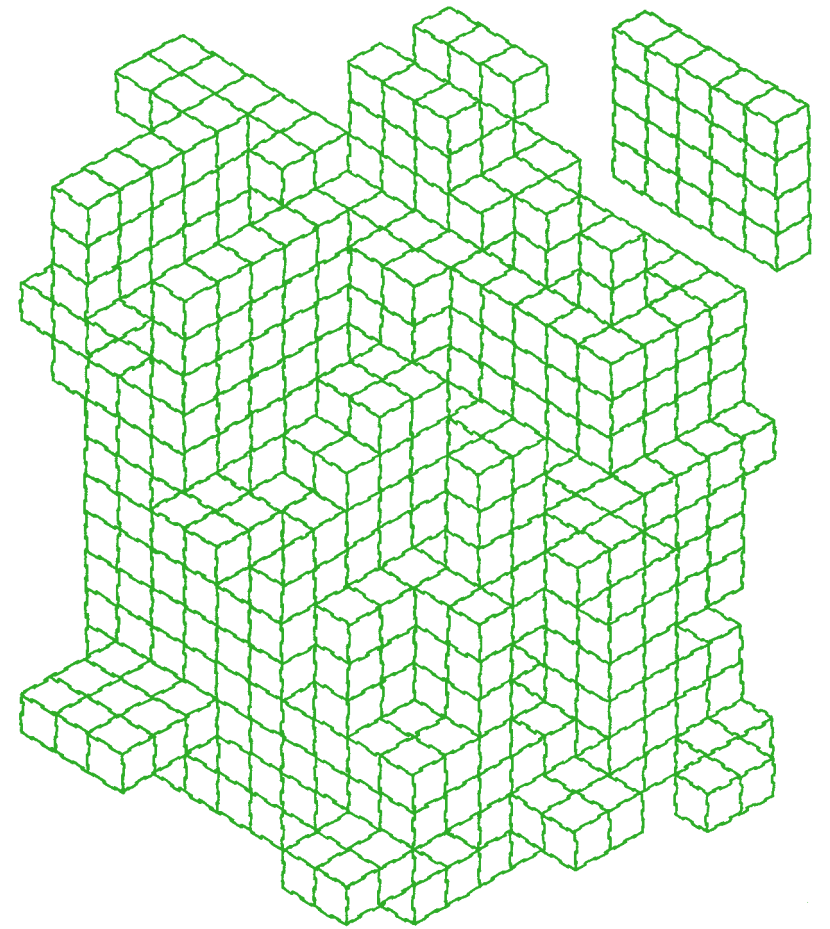
Het gaat onder meer om:

- verbouwingswerken binnenshuis en werken voor de inrichting van lokalen, voor zover geen stabiliteitsprobleem opgelost moet worden en de werken geen wijziging van het bouwvolume of van het architecturale aanzicht met zich brengen;
- de wijziging van gebruik of bestemming van het geheel of van een deel van een goed, voor zover geen stabiliteitsprobleem opgelost moet worden;
- de afbraak van bijgebouwen die horen bij het hoofdgebouw, ertegen staan of vrij staan, 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 schotelantennes of zonnecollectoren;
- het bouwen van een niet-overdekt zwembad of sportterrein;
- de wijziging van de gevelopeningen of van het raamwerk die geen oplossing vereist voor een stabiliteitsprobleem van het gebouw;
- de wijziging van het bodemreliëf;
- ontbossing;
- het vellen van hoogstammen;
- de plaatsing van reclame-inrichtingen of uithangborden.

↳ OPMERKING

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



De vergunningsaanvraag



Dit hoofdstuk overloopt de verschillende fases in de procedure van een vergunningsaanvraag. Wie geeft de vergunning af? Waar dien je je aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in? Welke etappes zal het dossier doorlopen? Welke documenten moeten in je dossier zitten?

Welke elementen beïnvloeden de proceduretermijnen?

Verschillende schema's lichten de termijnen toe, die afhangen van de kenmerken van het dossier.

Wie geeft de vergunning af?

Het BWRO bepaalt de overheden die de stedenbouwkundige vergunningen afgeven, nl. de gemeente of de gewestelijke overheid (gemachtigde ambtenaar). Volgens de algemene regel zijn de gemeenten (college van burgemeester en schepenen) bevoegd voor de afgifte van de stedenbouwkundige vergunning. Een vergunningsaanvraag voor bijvoorbeeld de plaatsing van ramen, de kleurwijziging van de gevels of van het raamwerk, de plaatsing van een veranda, behoort tot de bevoegdheid van de gemeente als het niet gaat om een beschermd goed of om een aanvraag door een publiekrechtelijk persoon die op een bij regeringsbesluit bepaalde lijst voorkomt. De vergunningsaanvraag wordt dus bij de dienst Stedenbouw van de gemeente ingediend. → cf. p. 82 en 140

In de exhaustieve BWRO-lijst geeft de gemachtigde ambtenaar (gewestelijke overheid) de vergunningen af:

- als ze aangevraagd worden door een publiekrechtelijke rechtspersoon die voorkomt op een bij regeringsbesluit bepaalde lijst;
- als ze handelingen en werken van openbaar nut betreffen die voorkomen op een bij regeringsbesluit bepaalde lijst;
- als ze een (deel van een) goed betreffen dat tot het beschermde erfgoed behoort (unieke vergunning);
- als ze (een deel van) een in de inventaris van de niet-uitgebate bedrijfsruimte opgenomen site betreffen;
- als ze een project betreffen dat aan een voorafgaande effectenbeoordeling (effectenrapport of – studie) onderworpen is, of een 'gemengd' project (dat dus ook een milieuvergunning van klasse 1A of 1B vereist);
- als ze een verkavelingsvergunning betreffen;
- als de gemeente de haar toegekende termijn om haar beslissing te treffen, niet respecteert, wordt de gemachtigde ambtenaar automatisch in haar plaats bevoegd. Het gaat dan om de zogenaamde 'aanhangigmaking' → cf. p. 110. De automatische aanhangigmaking geldt enkel voor de vergunningsaanvragen die vanaf 1 september 2019 ingediend worden. Voor de aanvragen die voor die datum ingediend worden, wordt de aanhangigmaking overgelaten aan de vergunningaanvrager of de gemachtigde ambtenaar (zo lang de gemeente niet geactiveerd wordt, blijft ze bevoegd om te beslissen).

In geval van administratief beroep tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen of van de gemachtigde ambtenaar, geeft de Brusselse Regering de vergunningen af.

2 Waar en hoe dient je een vergunningsaanvraag in?

A Als de aanvraag onder de bevoegdheid van de gemeente valt, wordt het aanvraagdossier:

- hetzij rechtstreeks op het gemeentehuis afgegeven (dienst Stedenbouw) waar je onmiddellijk een indieningsbewijs ontvangt;
- hetzij aangetekend verstuurd ter attentie van het college van burgemeester en schepenen.

B Als de aanvraag tot de bevoegdheid van de gemachtigde ambtenaar valt, wordt het dossier:

- hetzij afgegeven ter attentie van de gemachtigde ambtenaar, bij Urban, waar je onmiddellijk een indieningsbewijs ontvangt (openingsuren voor de indiening: van maandag tot vrijdag – behalve feestdagen – van 9.00 uur tot 11.45 uur);
- hetzij aangetekend verstuurd: Urban, ter attentie van de gemachtigde ambtenaar, Kunstberg 10-13 in 1000 Brussel.

Belangrijk aandachtspunt (uniek loket)

In het geval van een gemengd project (waarvoor een milieuvergunning van klasse 1A of 1B én een milieuvergunning nodig zijn) dien je sinds 1 september 2019 je aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning en je aanvraag tot milieuvergunning tegelijk in bij de gemachtigde ambtenaar. Meer info over de indiening in dit geval vind je op de websites van Urban en van Leefmilieu Brussel.

↳ OPMERKING

Als het goed gelegen is op het grondgebied van twee of meer gemeenten en het project niet tot de bevoegdheid van de gemachtigde ambtenaar behoort, moet elke gemeente voor het deel op haar grondgebied beslissen; de vergunningsaanvraag wordt dan bij elk van die gemeenten ingediend.

Het Gewest werkt aan een digitaal platform voor de online-indiening van de vergunningsaanvragen. Het zou uiterlijk in 2022 operationeel moeten zijn. Op dit ogenblik kun je de digitale versie van de vergunningsaanvragen, afgegeven bij de gemeenten en bij Urban, via een digitaal downloadplatform indienen. Samen met het indieningsbewijs ontvangt de aanvrager de nodige informatie over de werking van dit platform, richtlijnen voor het type bestand en de omvang ervan en de benaming van de verschillende stukken.

3 Inhoud van het dossier van de vergunningsaanvraag

De dossiersamenstelling wordt bepaald in een regeringsbesluit van 12 december 2013. Het dossier voor een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning bevat altijd:

- het formulier van de vergunningsaanvraag (model in de bijlage bij het besluit) met de beschrijving van het type geplande handelingen en werken, ondertekend door de aanvrager en door de architect indien de tussenkomst van deze laatste vereist is;
- de verklarende nota met de voornaamste opties van het project;
- de relevante foto's van het goed en van de buurt zodat de autoriteiten de situatie correct kunnen beoordelen;
- de plannen (liggingsplannen, inplantingsplannen, uitvoeringsplannen, detailplannen, syntheseplannen);
- de inlichtingen over de eigendomstitel van het goed, die aan het kantoor Rechtszekerheid van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (de nieuwe naam voor het Registratiekantoor van de FOD Financiën) gevraagd moeten worden;
- in geval van rechtsoverdracht van minder dan 6 maanden voordien, kunnen deze inlichtingen via een notarieel attest geleverd worden;
- eventueel 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 ingediend wordt door een volmachtouder, een kopie van de volmacht;
- wanneer de aanvraag vereist is op grond van het BWLKE: het EPB-voorstel;
- wanneer de aanvraag onderworpen is aan een voorgaafgaande effectenbeoordeling, de voorbereidende nota van de effectenstudie of van het – rapport;
- wanneer zij op grond van de natuurordonnantie van 1 maart 2012 vereist is: de passende effectenbeoordeling;
- wanneer zij vereist is op grond van de ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems: de documenten van het verkennende bodemonderzoek (VBO);
- de gemotiveerde nota of ieder ander document dat eventueel vereist wordt door een bestemmingsplan of een stedenbouwkundige verordening;
- desgevallend de voorafgaande toestemming van de beheerder van de waterlopen.



OPMERKING

In geval van een unieke vergunning omvat de aanvraag een erfgoedluik, waarvan de bijzondere bepalingen van toepassing zijn op de delen van het goed die beschermd zijn of opgenomen werden in de bewaarlijst of waarvan de inschrijving of opname loopt.

De andere in te dienen documenten variëren volgens de aard van de beoogde werken (bv. constructie van een gebouw, vellen van een boom, inplanting van een handelszaak).



TIP

Het besluit van 12 december 2013 bepaalt de dossiersamenstelling voor een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning en somt de documenten op die bij de vergunningsaanvraag gevoegd moeten worden. Je kunt het raadplegen op de gewestelijke site www.urban.brussels. Je vindt er ook het aanvraagformulier.

4

Verloop van de behandelingsprocedure van de aanvraag

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

1e etappe: indiening van het dossier

De aanvrager verstuurt zijn dossier voor de vergunningsaanvraag of dient het in bij de de overheid die belast wordt met de beslissingname, dus hetzij bij de gemeente, hetzij bij de gemachtigde ambtenaar. Als hij het ter plaatse indient, ontvangt hij onmiddellijk een indieningsbewijs.



OPMERKING

Sinds 1 september 2019 dienen in het geval van een gemengd project (dat dus een milieuvergunning van klasse 1A of 1B én een stedenbouwkundige vergunning vereist) de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en tot milieuvergunning tegelijk verstuurd of ingediend te worden ter attentie van de gemachtigde ambtenaar. Deze bezorgt het aanvraagdossier voor de milieuvergunning aan Leefmilieu Brussel.

2e etappe: controle van de volledigheid van het dossier: Ontvangstbewijs van volledig dossier of ontvangstbewijs van onvolledig dossier (OBV of OBO)

Binnen de 45 dagen na de ontvangst van de aanvraag versturen de gemeente of de gemachtigde ambtenaar:

- indien het dossier volledig is: een ontvangstbewijs van volledig dossier;
- indien het dossier onvolledig is: een ontvangstbewijs van onvolledig dossier met een lijst van de ontbrekende documenten.
- In deze etappe bepalen de gemeente of de gemachtigde ambtenaar het verdere verloop van het dossier. O.m. volgende punten worden gecontroleerd:
- het statuut van de aanvrager en van de aanvraag (is dit een van de situaties waar de gemachtigde ambtenaar de vergunningverlenende overheid is?)
- bepaling van het planologische en het regelgevende kader van de aanvraag (bv. GBP, BBP, verkavelingsvergunning, GemSV) om het verloop van de procedure te bepalen:
- ① Zijn de handelingen en werken geheel of gedeeltelijk vrijgesteld van vergunning of van bepaalde formaliteiten?

- ❶ Gaat het om een aanvraag tot unieke vergunning (beschermd erfgoed), waarvoor in principe het advies van de KCML vereist is?
- ❶ Gaat het om een gemengd project, waarvoor de aanvraagprocedure tot stedenbouwkundige vergunning tegelijk met die tot milieuvergunning moet verlopen?
- ❶ Bevat de aanvraag afwijkingen van de geldende stedenbouwkundige regelgeving, die aanleiding geven tot de organisatie van speciale regelen van openbaarmaking?
- ❶ Maken de projectkenmerken de raadpleging noodzakelijk van bepaalde gespecialiseerde instanties (Brussel Mobiliteit, de MIVB, de netwerkbeheerders, enz.)?
- ❶ enz.

Samen met het ontvangstbewijs van volledig dossier (of van het attest van onvolledig dossier) ontvangt de aanvrager informatie over de procedure die gevolgd zal worden.

3e fase: behandeling van de aanvraag

Deze fase betreft het administratieve traject van het dossier, tot het moment waarop de overheid in staat is een beslissing te nemen. De voornaamste etappes zijn: het openbaar onderzoek, het advies van de overlegcommissie, de adviezen van instanties (o.m. KCML, Brussel Mobiliteit, de MIVB, NMBS), het advies van de gemachtigde ambtenaar (voor de dossiers waarin de gemeente bevoegd is) of de gemeente (voor de dossiers waarin het gewest bevoegd is), effectenstudie.

4e fase: toekenning of weigering van de vergunning

Het betreft de eindbeslissing van het college van burgemeester en schepenen of van de gemachtigde ambtenaar tot toekenning of weigering van de vergunning.

5 Hoe worden de behandelingstermijnen van de vergunningsaanvraag bepaald?

Het BWRO bepaalt de termijnen voor de afgifte van de vergunning. De termijn voor de bekendmaking van de uiteindelijke beslissing tot afgifte of weigering van de vergunning loopt in principe vanaf de verzendingsdatum van het ontvangstbewijs van volledig dossier. Als binnen de voorziene termijn van 45 dagen dit ontvangstbewijs van volledig of onvolledig dossier niet verstuurd werd, begint de termijn te lopen vanaf dag 46 na ontvangst van de aanvraag door de gemeente of de gemachtigde ambtenaar.

De termijnen variëren naargelang de aanvraag, in functie van de verschillende onderzoeksdaten waaraan de vergunningsaanvraag onderworpen is.

Voorbeelden van feiten die de termijn kunnen beïnvloeden:

- advies van de gemachtigde ambtenaar voor de gemeentelijke vergunningen;
- speciale regelen van openbaarmaking (= openbaar onderzoek en/of overlegcommissie);
- speciale regelen van openbaarmaking die deels tijdens de schoolvakantie vallen (+ 10 dagen voor de paas – of kerstvakantie en + 45 dagen voor de zomervakantie);
- effectenstudie (werk en vergadering van het begeleidingscomité, ...);
- beschermd goed (60 dagen extra indien de KCML beslist een bijkomende studie uit te voeren);
- bijkomende studie van BM (60 dagen extra); indiening van gewijzigde plannen in de loop van de procedure.



OPMERKING

De termijn waarbinnen de vergunningverlenende overheid een uitspraak over de aanvraag moet doen, wordt verlengd met het aantal dagen vertraging waarmee de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp zijn advies naar de gemeente en de gemachtigde ambtenaar, die dit gevraagd hadden, gestuurd heeft.

6 Speciale regelen van openbaarmaking

De speciale regelen van openbaarmaking omvatten een openbaar onderzoek en een vergadering van de overlegcommissie, die een advies uitbrengt. Deze etappes in het onderzoek worden enkel georganiseerd als het BWRO of de geldende stedenbouwkundige regelgeving (zoals GBP, BBP, stedenbouwkundige verordening) dit oplegt.

6.1 Openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek, georganiseerd door de gemeenten, dient om de omwonenden te informeren over de geplande handelingen of werken. De onderzoeken worden bekendgemaakt met affiches, aangeplakt in de buurt van het goed waarop de aanvraag betrekking heeft. Een openbaar onderzoek duurt in principe 15 dagen. Het wordt verlengd tot 30 dagen wanneer de aanvraag onderworpen is aan een effectenbeoordeling of betrekking heeft op een verkeersweg. Tijdens die periode kan het dossier bij het gemeentebestuur geraadpleegd worden. Het kan minstens één dag per week 's avonds ingekeken worden.

De eventuele opmerkingen aangaande het project kunnen gedurende het onderzoek geformuleerd worden, hetzij:

- mondeling aan het personeel van de gemeente, belast met het onderzoek;
- schriftelijk bij de raadpleging van het dossier;
- per brief of mail aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waar het project gelegen is.



TIP

Tijdens het openbaar onderzoek kun je eventueel vragen om door de overlegcommissie gehoord te worden.



OPMERKING

Bij het bericht van het openbaar onderzoek dient voor bepaalde projecten een axonometrie gevoegd te worden zodat de omwonenden een beter idee krijgen van de integratie van het project in zijn omgeving. Het begrip axonometrie wordt verklaard in de woordenlijst → p. 39.

6.2 De overlegcommissie

De aanvrager stelt zijn project voor tijdens een openbare vergadering van de overlegcommissie. Als voordien een openbaar onderzoek plaatsgevonden heeft, zal al wie dit tijdens het onderzoek gevraagd heeft, hier mondeling zijn bezwaren mogen uiteenzetten.

Het 'vrijstellingen'besluit kan in bepaalde gevallen het dossier vrijstellen van de fase van de overlegcommissie.

Elke van de 19 gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft een dergelijke commissie. Wanneer een openbaar onderzoek georganiseerd werd, komt ze samen uiterlijk binnen de 15 dagen na de afsluiting van dat onderzoek.

Ze telt 6 leden, die de openbare instellingen vertegenwoordigen die bevoegdheden hebben op het vlak van de stedenbouwkundige vergunning en van de milieuvergunning:

- de gemeente, die de presentatie van de projecten coördineert en het voorzitterschap en het secretariaat van de OC verzorgt (3 leden);
- de directie Stedenbouw van Urban voor het stedenbouwkundige luik (1 lid);
- de directie Cultureel Erfgoed van Urban, die meer bepaald de aspecten van het onroerende erfgoed en van het archeologische erfgoed beoordeelt (1 lid);
- Leefmilieu Brussel dat meer specifiek de milieuaspecten van het project onderzoekt (1 lid).

Na de openbare zitting beraadslaagt de commissie met gesloten deuren en brengt ze over het voorwerp van de aanvraag een met redenen omkleed advies uit. Ze moet haar advies binnen de 45 dagen na het einde van het openbaar onderzoek uitbrengen (of, bij vrijstelling van openbaar onderzoek, binnen de 45 dagen na de verzending van het ontvangstbewijs van volledig dossier).



OPMERKING

In principe kan het college van burgemeester en schepenen, dat inzake de gemeentelijke dossiers beslist tot toekenning of weigering van de vergunning, afwijken van het advies van de overlegcommissie. Maar er is een uitzondering op dit principe: Wanneer het advies (gunstig of ongunstig) van de overlegcommissie unaniem en in aanwezigheid van de vertegenwoordiger van de gewestelijke directie Stedenbouw uitgebracht wordt, houdt het de vrijstelling in van de latere tussenkomst van de gemachtigde ambtenaar. De termijnen van de procedure worden dan korter, want het dossier gaat niet meer naar het Gewest. En het advies van de overlegcommissie is dan een eensluidend advies (dit begrip wordt in de verklard) → p. 41.

6.3 Wanneer wordt een aanvraag onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking?

De speciale regelen van openbaarmaking kunnen om allerlei redenen opgelegd worden. De voornaamste zijn:

- de redenen die het BWRO zelf voorziet (bv. bij een effectenrapport of – studie, bij afwijking van de voorschriften van een BBP of van een verkavelingsvergunning, bij de afwijking van de bepalingen van de stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het volume, de inplanting of de vormgeving van de constructies);
- handelingen of werken waarvoor het GBP, het verordenende luik van een RPA, een BBP of een verkavelingsvergunning deze procedure voorziet (bv. bij overschrijding van bepaalde oppervlaktedrempels);
- handelingen of werken waarvoor een stedenbouwkundige verordening deze procedure voorziet.

Het 'vrijstellingen'besluit stelt het dossier in de gevallen die het opsomt vrij van het openbare onderzoek en/of de fase van de overlegcommissie.

7 Raadpleging van de besturen en de instanties

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

Voorbeelden van geraadpleegde besturen of instanties:

- het college van burgemeester en schepenen,
- de gemachtigde ambtenaar,
- de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen – KCML (voor o.m. het beschermde en het gevrijwaarde erfgoed, het erfgoed dat in de inventaris opgenomen werd),
- Leefmilieu Brussel (voor milieumateries, zoals verontreinigde bodems, Seveso, Natura 2000),
- Brussel Mobiliteit (voor o.m. de wegen, de openbare ruimte),
- MIVB, NMBS (openbaar vervoer),
- De haven van Brussel
- enz.

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 bepaald worden, is het advies eensluidend (dwingend).

Voorbeelden van eensluidende adviezen:

- het advies van de gemachtigde ambtenaar over de vergunningsaanvragen die tot de gemeentelijke bevoegdheid behoren;
- het KCML-advies over de interventies aan de gevrijwaarde delen van een goed dat beschermd is of op de bewaarlijst geplaatst werd;

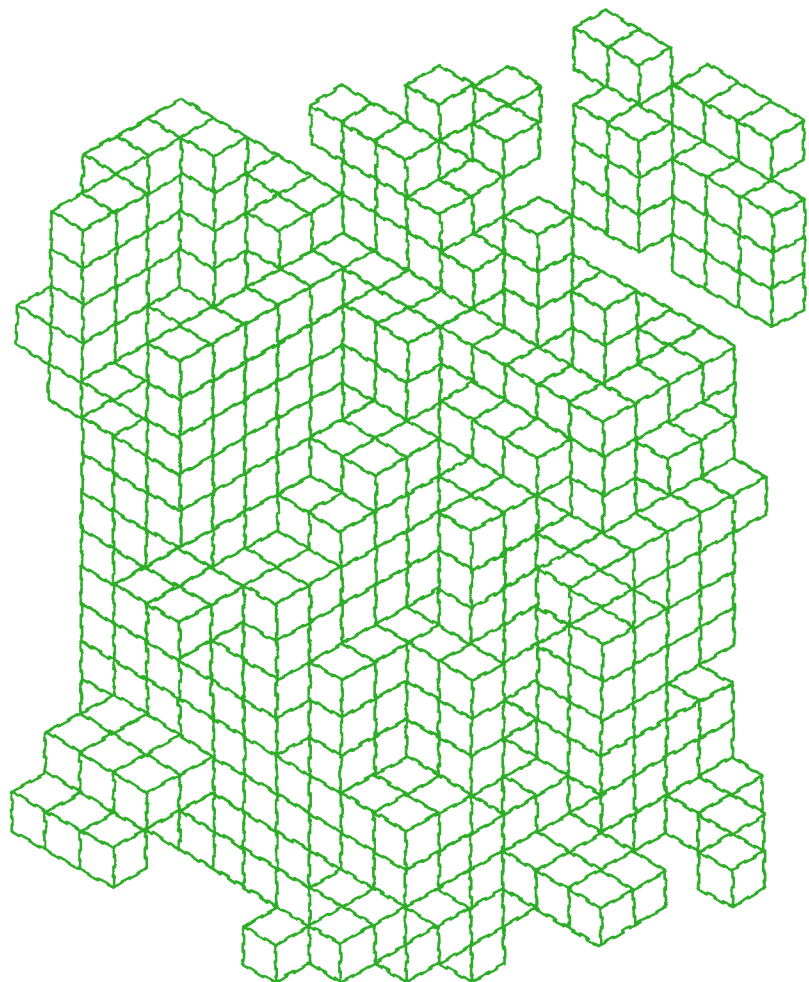
- het advies van de overlegcommissie in geval van unaniem advies, uitgebracht in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de directie Stedenbouw voor de vergunningen van gemeentelijke bevoegdheid.

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 voorgelegd. Het betreft een eensluidend advies, en dus moeten de gemeenten dit naleven (ze kunnen echter wel strenger zijn en voorwaarden toevoegen of de vergunning weigeren).

De gemachtigde ambtenaar beschikt over een termijn van 45 dagen. Is het advies laattijdig of blijft het uit, wordt het geacht gunstig te zijn (behalve voor aanvragen tot afwijking, waar het uitblijven van beslissing geldt als weigering).

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

- het 'vrijstellingen'besluit (kun je raadplegen op de gewestelijke website van Urban www.urban.brussels) van 13 november 2008 somt de gevallen op die van het advies van de gemachtigde ambtenaar vrijgesteld zijn;
- sinds 1 september 2013 kan het advies van de overlegcommissie onder bepaalde voorwaarden ook in de plaats komen van het eensluidende advies van de gemachtigde ambtenaar.



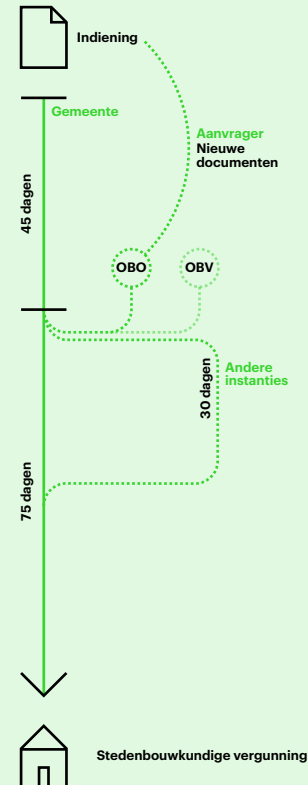
8 Concrete voorbeelden van theoretische termijnen van het BWRO

8.1 De gemeentelijke vergunningen

De termijnen die het BWRO bepaalt, verschillen naargelang de administratieve procedures die van toepassing zijn op het beheer van de vergunningen, en zijn verplichte termijnen van 75 dagen, 90 dagen of 160 dagen.

Termijn van 75 dagen

Indiening van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning die geen SRO's vereist (geen openbaar onderzoek, geen advies van de OC) en geen advies van de GA: aanvraag 'van geringe omvang'



Voor welke aanvragen geldt deze termijn?

De aanvragen die tot de bevoegdheid van de gemeente behoren, bijvoorbeeld:

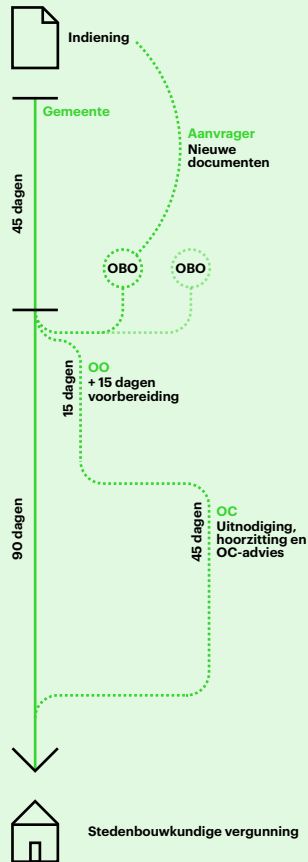
- een goed waarop een BBP of een verkavelingsvergunning van toepassing is, op voorwaarde dat het project hiervan – en evenmin van de geldende stedenbouwkundige verordeningen – niet afwijkt, en dat geen enkele regelgeving speciale regelen van openbaarmaking oplegt;
- een goed waarop geen BBP of geen verkavelingsvergunning van toepassing is, voor handelingen en werken door het 'vrijstellingen'besluit (1) vrijgesteld van het advies van de gemachtigde ambtenaar en (2) die niet aan de speciale regelen van openbaarmaking onderworpen zijn.

Voorbeelden:

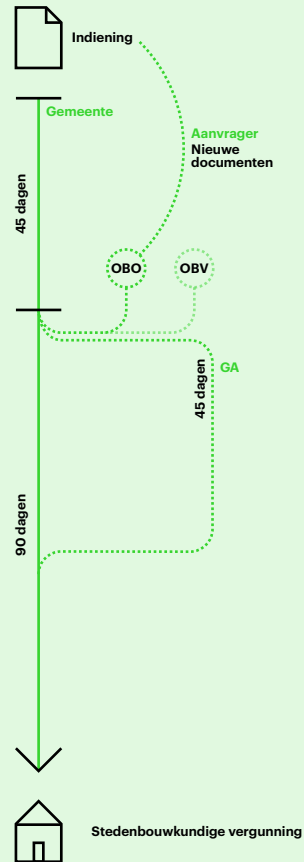
- bouw van een woning op een grond waarvoor een BBP geldt, die de voorschriften van dat plan respecteert en niet afwijkt van een stedenbouwkundige verordening;
- bomen vellen;
- inrichtingswerken binnenshuis die niet vrijgesteld zijn van een vergunning.

Termijn van 90 dagen

Indiening van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning die SRO's voorziet (openbaar onderzoek + advies van de OC), maar geen advies van de GA.



Indiening van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning die geen SRO's voorziet (geen openbaar onderzoek, geen advies van de OC) en die het advies van de GA vereist.



Voor welke aanvragen geldt deze termijn?

Het gaat om aanvragen die tot de gemeentelijke bevoegdheid behoren en die met name:

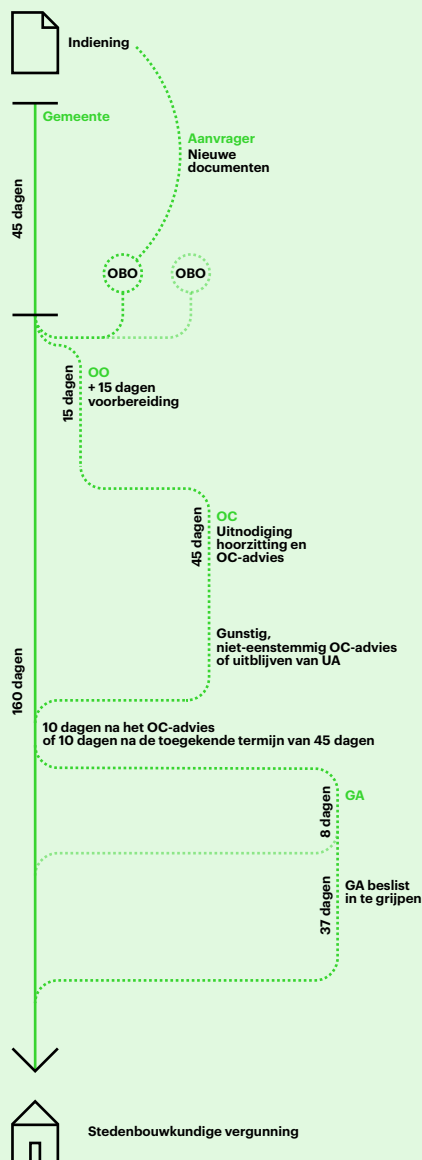
- gelegen zijn binnen de perimeter waar een plan of een verordening speciale regelen van openbaarmaking oplegt;
- een goed betreffen waarop geen BBP of geen verkavelingsvergunning van toepassing is, als de werken niet vrijgesteld zijn van het advies van de gemachtigde ambtenaar;
- een afwijking inhouden van een stedenbouwkundige verordening, waarbij het niet gaat om een afwijking qua volume, inplanting of vormgeving van de bouwwerken.

Voorbeelden:

- inrichting van delen van een gebouw dat gelegen is in de perimeter van een BBP waarvoor dat plan de speciale regelen van openbaarmaking vereist ('de inrichting van platte daken is toegestaan mits speciale regelingen van openbaarmaking');
- bouw van een bijgebouw van 300 m², conform de stedenbouwkundige verordeningen en niet gelegen binnen de grenzen van een BBP of van een verkavelingsvergunning;
- wijziging van een woning, niet gelegen binnen een BBP of een verkavelingsvergunning, die afwijkt van de GSV wat betreft bv. de minimumoppervlakenormen van de woonvertrekken of de verlichtingsnormen van de GSV, Titel II.

Termijn van 160 dagen

Indiening van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning die SRO's voorziet (openbaar onderzoek, advies van de OC), en die het advies van de GA vereist.



Voor welke aanvragen geldt deze termijn?

Het gaat om aanvragen die tot de gemeentelijke bevoegdheid behoren en die met name:

- betrekking hebben op een goed dat niet valt onder een BBP of een verkavelingsvergunning, handelingen of werken die niet vrijgesteld zijn van het advies van de gemachtigde ambtenaar en waarvoor een verordening de speciale regelen van openbaarmaking oplegt.

Voorbeelden:

- bouw van een handelszaak van meer dan 150 m² in typisch woongebied, buiten een lint 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.

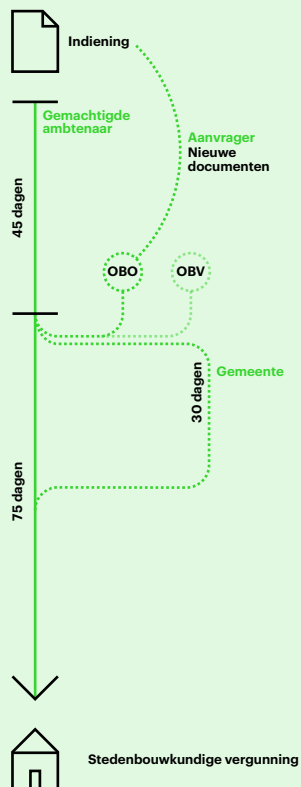
8.2 De gewestelijke vergunningen

Als de vergunningsaanvraag tot de bevoegdheid van de gemachtigde ambtenaar behoort, kan ze de verschillende procedures volgen, afhankelijk van het type werken dat gepland wordt. De kenmerken van elk dossier hebben een invloed op de behandelingstermijn.

De termijnen die het BWRO bepaalt, verschillen naargelang de administratieve procedures die van toepassing zijn op het beheer van de vergunningen, en de verplichte termijnen zijn van 75 dagen, 160 dagen of 450 dagen (in het geval van een effectenstudie).

Termijn van 75 dagen

Indiening van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning die geen SRO's voorziet (geen openbaar onderzoek, geen advies van de OC) en die het advies van het college van burgemeester en schepenen vereist.



Voor welke aanvragen geldt deze termijn?

Het gaat om aanvragen die tot de bevoegdheid van de gemachtigde ambtenaar behoren en die met name:

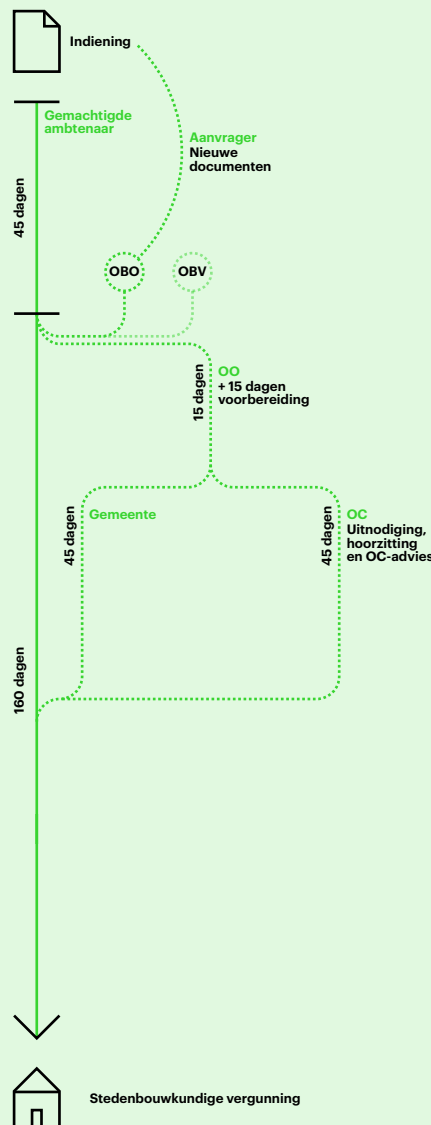
- een goed betreffen waarop een BBP of een verkavelingsvergunning van toepassing is, op voorwaarde dat het project hiervan niet afwijkt of dat het niet afwijkt van de geldende bepalingen van de stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het volume, de inplanting en de vormgeving van de constructies;
- een goed betreffen waarop geen BBP of geen verkavelingsvergunning van toepassing is, op voorwaarde dat de planologische of reglementaire bepalingen die van toepassing zijn, geen speciale regelen van openbaarmaking vereisen of opleggen;
- handelingen en werken betreffen die al dan niet van het advies van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente vrijgesteld zijn op grond van het 'vrijstellingen'besluit, en die vrijgesteld zijn van de speciale regelen van openbaarmaking;
- een afwijking inhouden van een stedenbouwkundige verordening, waarbij het niet gaat om een afwijking qua volume, inplanting of vormgeving van de bouwwerken.

Voorbeelden:

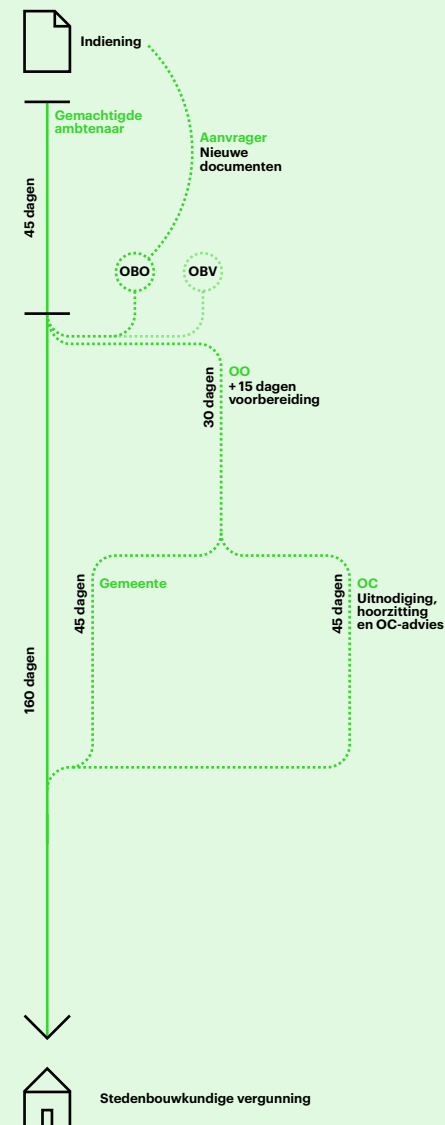
- de bouw van een uitbreiding op een woongebouw waarop geen BBP of geen verkavelingsvergunning van toepassing is, met een oppervlakte van meer dan 200 m², die afwijkt van de bewoonbaarheidsnormen, bepaald in Titel II van de GSV;
- de plaatsing van een uithangbord op een gebouw van een publiekrechtelijke persoon, dat afwijkt van de regelgeving.

Termijn van 160 dagen

Indiening van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning die SRO's voorziet (openbaar onderzoek, advies van de OC), en die het advies van het college van burgemeester en schepenen vereist.

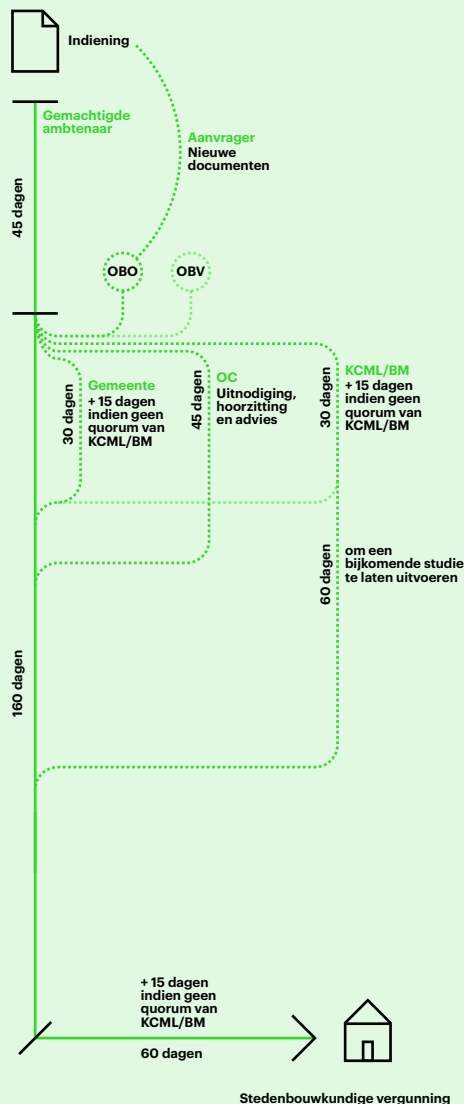


Indiening van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning die SRO's voorziet (openbaar onderzoek, advies van de OC), en die het advies van het college van burgemeester en schepenen en een effectenrapport vereist.



Termijn van 160 of 220 dagen

Indiening van een aanvraag tot unieke vergunning die SRO's voorziet (geen openbaar onderzoek, advies van de OC) en die het advies van het college van burgemeester en schepenen én het eensluidende advies van de KCML vereist.



Voor welke aanvragen geldt deze termijn?

Het gaat om aanvragen die tot de bevoegdheid van de gemachtigde ambtenaar behoren en die met name:

- die een goed betreffen waarop geen BBP of verkavelingsvergunning van toepassing is, dat niet vrijgesteld is van het advies van de gemeente en dat aan de speciale regelen van openbaarmaking onderworpen is;
- die een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning betreffen die onderworpen is aan een effectenrapport (dat aanleiding gegeven heeft tot de verplichte organisatie van een openbaar onderzoek van 30 dagen);
- handelingen en werken waarvoor verbindingswegen aangelegd moeten worden.

Voorbeelden:

- de bouw van woningen voor een erkende sociale huisvestingsmaatschappij met een ondergrondse parking van 75 plaatsen (aanvraag door de regelgeving onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking);
- de creatie van een voorziening van collectief belang van 1.000 m² (aanvraag onderworpen aan een effectenrapport).



Opmerking

Brussel Mobiliteit of de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen kunnen beslissen dat een bijkomende studie nodig is, want de globale termijn van 160 dagen mag met 60 dagen verlengd worden.

9 De evaluatie van de milieueffecten

Sommige aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning worden aan een effectenbeoordeling onderworpen: hetzij een effectenstudie, hetzij 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 analyses 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 project op het milieu. De analyse stelt oplossingen voor om de eventuele overlast te voorkomen, te beperken of te compenseren.



TIP

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

9.1 Effectenstudies (ES)

De effectenstudies betreffen projecten die een aanzienlijke impact op het milieu kunnen hebben. Het zijn zeer grondige studies, die uitgevoerd worden door erkende studiebureaus. De uitwerking ervan wordt opgevolgd door een begeleidingscomité.

Zij worden o.m. opgelegd volgens stedenbouwkundige criteria betreffende de overschrijding van de grens van 20.000 m² kantooroppervlakte of van 400 parkingplaatsen (van toepassing op de aanvragen die vanaf 20 april 2019 ingediend worden) of criteria betreffende de omvang van bepaalde infrastructuurontwerpen. De studie gebeurt na de indiening van de vergunningsaanvraag, onder het toezicht van een begeleidingscomité dat samengesteld is uit vertegenwoordigers van de bevoegde gemeentelijke en gewestelijke besturen.

9.2 Effectenrapporten (ER)

De effectenrapporten hebben betrekking op de projecten die mogelijks een kleinere impact op het milieu hebben dan die welke een effectenstudie vereisen.

De ER's worden door een bevoegde deskundige uitgewerkt (die zijn deskundigheid moet aantonen in het rapport dat hij opstelt) en worden bij het begin van de procedure ingediend, samen met de andere documenten van de vergunningsaanvraag. De gemachtigde ambtenaar beoordeelt hun volledigheid.

Een van de criteria die de uitwerking van een ER verantwoorden, is bv. de overschrijding van de drempel van 50 parkingplaatsen (van toepassing op de aanvragen die vanaf 20 april 2019 ingediend worden), van 2.500 m² woonoppervlakte, van 5.000 m² kantooroppervlakte, of de aanleg van een beplante eigendom van meer dan 5.000 m².



TIP

Urban heeft een vademecum voor de uitwerking van een effectenrapport opgesteld, dat de auteur van een ER helpt om zich de pertinente vragen te stellen over het ontwerp dat hij beoordeelt. Je kunt het raadplegen op de gewestelijke website www.stedenbouw.irisnet.be.

Indien een passende effectenbeoordeling van het project op een natuureservaat, een bosreservaat of een Natura 2000-site zich opdringt, conform de bepalingen van de ordonnantie van 1 maart 2012 betreffende het natuurbehoud, wordt deze passende beoordeling opgenomen in het effectenrapport. De beoordeling dient door een erkend deskundige te gebeuren.



OPMERKING

De milieueffectenrapporten (MER's) zijn een ander type van effectenbeoordeling, vereist voor de uitwerking, de wijziging of de afschaffing van de plannen (GewOP, GBP, RPA, GemOP en BBP) en van de (gewestelijke en gemeentelijke) stedenbouwkundige verordeningen.

10

Aanvragen tot afwijking

In sommige gevallen wijken de projecten af:



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

Uit de vergunningsaanvraag moet blijken waarom een afwijking van de fundamentele regels gevraagd wordt. De afwijkingen worden dus nooit verondersteld. Ze moeten uitdrukkelijk toegekend worden en deze beslissing tot toekenning (of weigering) moet gemotiveerd zijn.

Bepaalde aanvragen tot afwijking vormen een reden op zich om de vergunningsaanvraag aan de speciale regelen van openbaarmaking te onderwerpen. De gemachtigde ambtenaar keurt de afwijkingen goed of weigert ze. Niettemin kan de procedure verlicht worden als de aanvraag onderworpen is aan het advies van de overlegcommissie en dat deze, in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de gemachtigde ambtenaar, een unaniem (gunstig of ongunstig) advies over de aanvraag uitbrengt: in dat geval buigt de gemachtigde ambtenaar zich niet meer over de vergunningsaanvraag en is de overlegcommissie bevoegd voor de aanvaarding of de weigering van de afwijkingen.



OPMERKING

Afwijken van het GBP en van de verordenende bepalingen van een RPA is in geen geval mogelijk. Afwijken van een BBP of van een verkavelingsvergunning als deze over de wezenlijke gegevens gaan – nl. hun bestemmingsvoorschriften (zoals handelszaak, woning, kantoorruimte) – is evenmin mogelijk.

11 Hoe de aanvraag wijzigen tijdens de procedure?

De vergunningsaanvraag kan in de loop van het onderzoek gewijzigd worden door gewijzigde plannen in te dienen.

De wijziging van de plannen is mogelijk op twee manieren:

- 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 noodzaak om de speciale regelen van openbaarmaking opnieuw te organiseren of niet).

↳ OPMERKING

Als de vergunningverlenende overheid, met betrekking tot de aanvragen die sinds 1 september 2019 ingediend worden, de aanvrager vraagt om zijn project te wijzigen of als de aanvrager aan de overheid zijn wens bekendmaakt om zijn project te wijzigen, wordt de afgiftetermijn voor de vergunning opgeschort tussen deze vraag/ bekendmaking en de datum van het ontvangstbewijs van volledig wijzigingsdossier dat de vergunningverlenende overheid moet afleveren.

Voor de gemengde procedures zijn specifieke informatiemodaliteiten van Leefmilieu Brussel van toepassing, want de wijzigingen in de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning kunnen betekenen dat ook de wijziging van de aanvraag tot milieuvergunning vereist is. Indien de wijziging op initiatief van de aanvrager gebeurt, moet deze Leefmilieu Brussel hierover inlichten. Meer info over de bijzondere kenmerken van deze procedure vind je op de website van Leefmilieu Brussel.

12 Afgifte of weigering van de vergunning

De vergunningverlenende overheid kan de vergunning zonder meer afgeven, er voorwaarden aan 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. Een ontwerp kan immers overeenkomen met de regelgeving, maar toch niet stroken met de overheidsofpvatting over de goede plaatselijke aanleg. In ieder geval moet de beslissing gemotiveerd worden.

Aan de afgifte van de vergunning kunnen voorwaarden gekoppeld worden waaraan de aanvrager zich dient te houden bij de uitvoering zijn vergunning. Deze voorwaarden dienen voldoende duidelijk te zijn zodat er geen ruimte is voor interpretatie door de begunstigde van de vergunning.

In bepaalde gevallen wordt de vergunning afgegeven mits de betaling van stedenbouwkundige lasten → cf. begrip p. 42.

↳ OPMERKING

Het is mogelijk dat handelingen en werken waarvoor een stedenbouwkundige vergunning aangevraagd wordt, tegelijk onderworpen zijn aan procedures of toelatingen waarin andere regelgevingen voorzien (betreffende bv. milieu, gezondheid, fiscaliteit). Het is raadzaam hierover inlichtingen in te winnen bij de bevoegde instanties.

13 Wat als de vergunning niet binnen de termijn afgegeven werd?

De belangrijkste nieuwigheid van de BWRO-hervorming van 30 november 2017 is de invoering van de 'verplichte termijn' (wat betekent dat de overheden die hem niet naleven, hun recht om ter zake te beslisen, verliezen). Deze vernieuwing geldt voor de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, ingediend sinds 1 september 2019 (ze bestaat al langer voor de aanvragen tot milieuvergunning).

13.1 Voor de gemeentelijke vergunningen

Als het college van burgemeester en schepenen zich niet binnen de in het BWRO bepaalde termijn uitspreekt, wordt de gemachtigde ambtenaar automatisch met de uitspraak over de aanvraag belast in de plaats van het college. Dit mechanisme wordt de 'automatische aanhangigmaking bij de gemachtigde ambtenaar' genoemd.

De gemachtigde ambtenaar dient in dat geval zijn beslissing bekend te maken binnen de 45 dagen na de dag waarop beslissingstermijn waarover het college beschikte, verstrijkt. Deze termijn kan verlengd worden in functie van de specifieke kenmerken van het dossier (als speciale regelen van openbaarmaking georganiseerd moeten worden, als gewijzigde plannen ingediend worden, bij raadpleging van instanties,...).

Bij het uitblijven van bekendmaking binnen de termijn, wordt de vergunning geacht geweigerd te zijn.



TIP

Om iedereen de kans te geven een correcte berekening te maken van de afgiftetermijn waarover de gemeente beschikt (en dus van de datum van de automatische aanhangigmaking bij de gemachtigde ambtenaar), vind je op de website van Urban de chronologie van de etappes van het dossier.

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



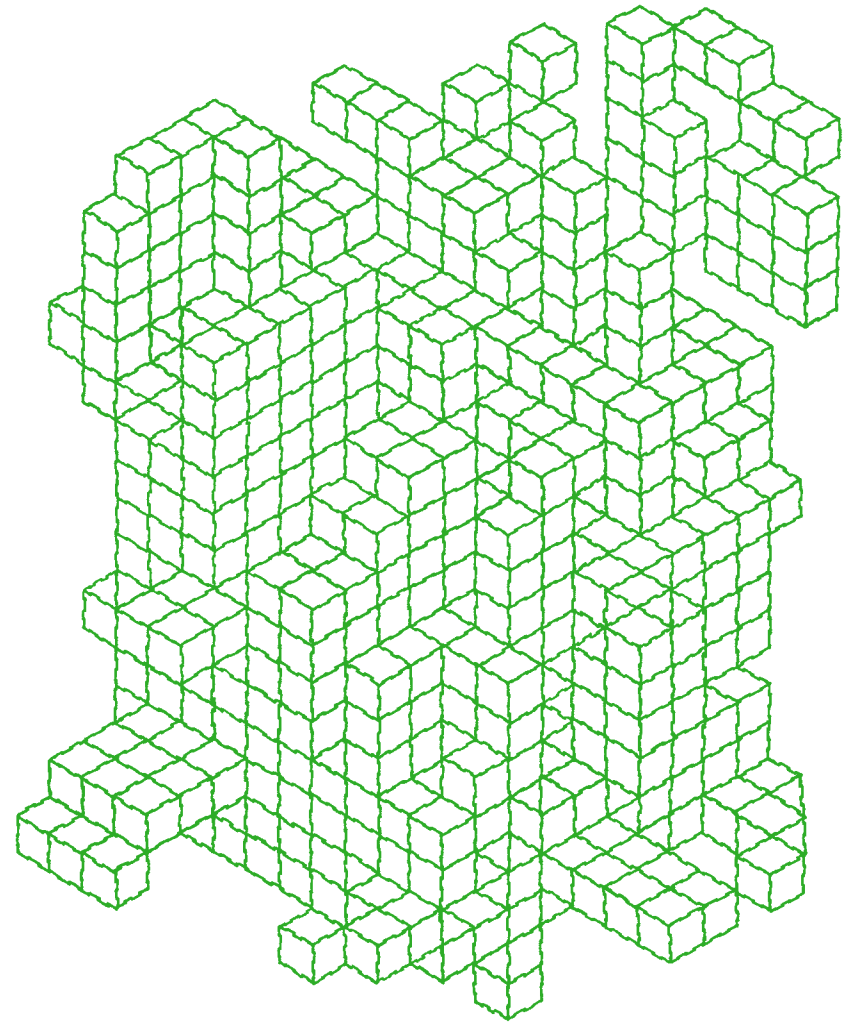
OPMERKING

Bij de Regering kan een beroep ingesteld worden tegen de stilzwijgende weigeringsbeslissing bij het uitblijven van vergunning van de gemachtigde ambtenaar na aanhangigmaking binnen de termijn.

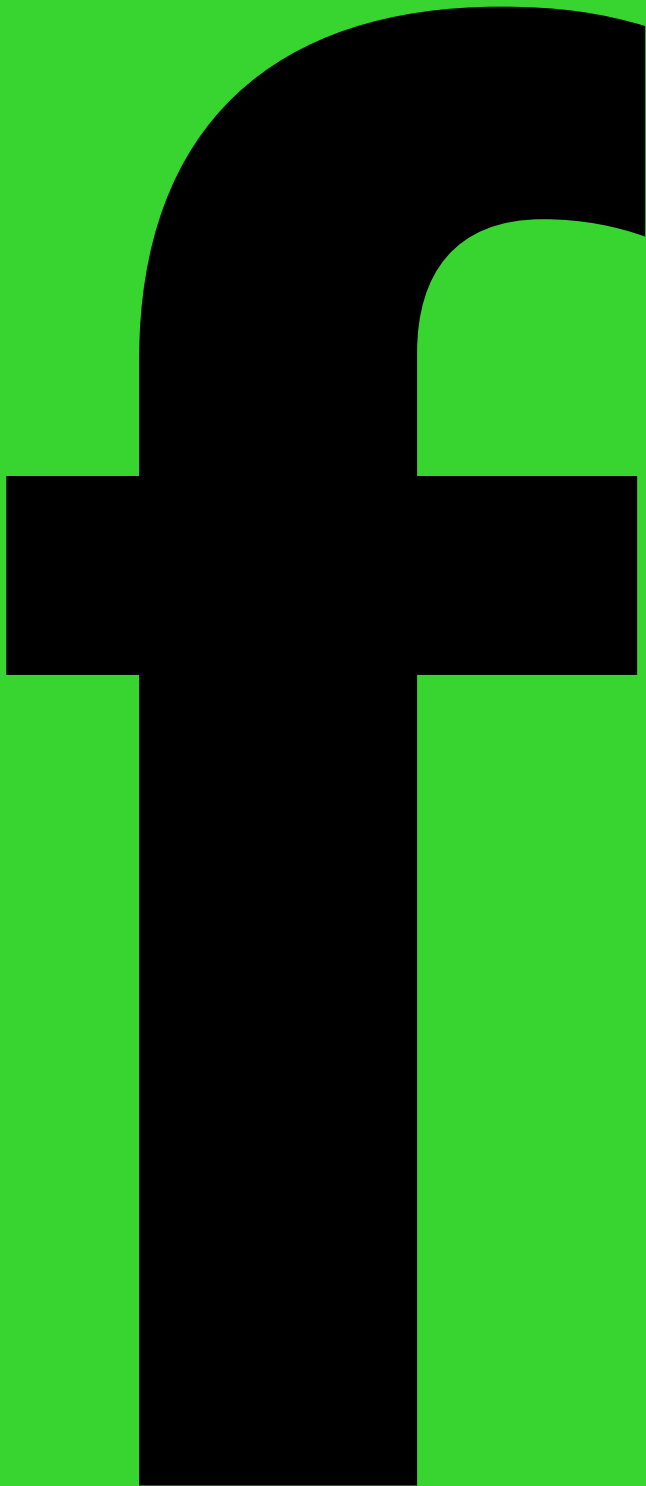
13.2 Voor de gewestelijke vergunningen

Als de gemachtigde ambtenaar binnen de wettelijke termijn geen uitspraak gedaan heeft, wordt de vergunning automatisch geacht geweigerd te zijn (wettelijk is het niet mogelijk een systeem te voorzien waarin de vergunning automatisch geacht toegekend zou zijn). Bij de Brusselse Regering kan een beroep ingesteld worden tegen deze stilzwijgende weigering.

Voor meer info over de beroepen → p. 127.



Na de vergunning



Kan de aanvrager de werken onmiddellijk starten zodra hij zijn stedenbouwkundige vergunning ontvangt? De aanvrager dient nog enkele verplichtingen na te komen, zoals de bekendmaking van de start van de werf en de aanplakking van de vergunning op de werf.

Zoals gezegd is voor sommige vergunningsvoorwaarden een contact voor de start van de werf nodig met de administratie of de instanties zoals de gemeente, Urban of Brussel Mobiliteit. Enkele voorbeelden: het verkrijgen van de toelatingen van de gemeentelijke of gewestelijke wegen, archeologisch onderzoek voor het begin of tegelijk met de werf, de plicht om de directie Cultureel Erfgoed (DCE) te verwittigen voor unieke vergunningen.

Kunnen bepaalde wijzigingen aan de afgegeven vergunning aangebracht worden? Hoe lang is de vergunning geldig? Kan de geldigheidsduur verlengd worden? Kan een vergunning vervallen? Voor bepaalde handelingen en werken is enkel een stedenbouwkundige vergunning van beperkte duur mogelijk. Een tabel biedt 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 afgegeven vergunning uitgevoerd werden.

1 Mogen de handelingen en werken onmiddellijk van start gaan?

Nee, er geldt een bepaalde termijn:

A 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 door de gemeente afgegeven vergunning in overeenstemming is met de geldende regelgeving. Als ze niet-conform de geldende regels is, schorst de gemachtigde ambtenaar de vergunning. Eventueel volgt na deze schorsing een vernietigingsbesluit van de Regering. Het Gewest heeft immers voogdijbevoegdheid over de gemeenten.

B 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, wordt de vergunning opgeschort tot het einde van de administratieve beroepsprocedure (het beroep is opschortend).



OPMERKINGEN

In bepaalde gevallen is het raadzaam om de werken niet te starten voor 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.

In geval van gemengd project mag de stedenbouwkundige vergunning niet geïmplementeerd worden alvorens de eraan verbonden milieuvergunning afgegeven werd.



TIP

Het is nuttig de naleving van de EPB-regelgeving na te gaan, want voor de start van de werf mag een afwijking nog aangevraagd en toegekend worden. Raadpleeg de website van Leefmilieu Brussel: www.leefmilieu.brussels.



OPMERKING

Indien je goed/ perceel in een zone met archeologisch potentieel ligt en de uitvoering van je vergunning afhankelijk is van eventueel archeologisch onderzoek, neem je contact op met de dienst Archeologie (www.erfgoed.brussels).

Kan de afgegeven vergunning gewijzigd worden? De gewijzigde stedenbouwkundige vergunning

Na de afgifte van de vergunning kan de vergunninghouder om een of andere reden wensen zijn stedenbouwkundige vergunning te wijzigen. Hij kan een aanvraag tot wijzigingsvergunning indienen.

Het betreft een tweede vergunning die aan de oorspronkelijke vergunning gehecht wordt en er bepaalde wijzigingen aan toevoegt. Deze nieuwe vergunning komt in de plaats van de passages in de oorspronkelijke vergunning die zij wijzigt.

Het BWRO bepaalt een reeks voorwaarden voor een wijzigingsvergunning. Essentiële voorwaarde: de aanvankelijke vergunning mag niet helemaal uitgevoerd zijn en de wijzigingen mogen enkel betrekking hebben op de nog niet uitgevoerde werken.

Het in te dienen dossier is beperkt tot die aspecten van het aanvankelijk vergunde project waarvan de wijziging aangevraagd wordt. Tijdens het onderzoek van de wijzigingsaanvraag kunnen de niet-gewijzigde delen van het aanvankelijk vergunde project niet opnieuw in vraag gesteld worden.



OPMERKING

Zodra de wijzigingsvergunning afgegeven wordt, maak zij deel uit van de oorspronkelijke vergunning. De geldigheidstermijn van de gewijzigde vergunning blijft dezelfde als die van de oorspronkelijke vergunning.



TIP

Om verwarring te voorkomen moet bij de indiening van een aanvraag duidelijk vermeld worden dat het een aanvraag tot wijzigingsvergunning betreft. Meer inlichtingen over de wijzigingsvergunning krijg je bij de dienst Stedenbouw van je gemeente voor de gemeentelijke vergunningen, bij de directie Stedenbouw van Urban voor de gewestelijke vergunningen.

Aanplakking van de vergunning en bekendmaking van de start van de werken

Wat betreft de vergunningen die sinds 1 september 2019 afgegeven worden, dient de gemeente, ongeacht de vergunningverlenende overheid, in te staan voor de aanplakking – aan de officiële gemeentelijk valven en op de plaatsen die bij de aanvraag betrokken zijn – van een bericht met het voorwerp en de draagwijdte van de goedgekeurde beslissing, evenals de raadplegingsmogelijkheden (op het gemeentehuis of online) van deze beslissing.

Daarna, en uiterlijk acht dagen voor de start van de werken, dient de begunstigde van de vergunning:

- een bericht aan te plakken met de bekendmaking van de kenmerken van de vergunning op basis waarvan de werken uitgevoerd zullen worden. Dit bericht dient tijdens de volledige duur van de uitvoering van de vergunning ter plaatse te blijven;
- het college van burgemeester en schepenen en de gemachtigde ambtenaar per aangetekend schrijven op de hoogte te brengen van de aanvang van de werken en van de aanplakking.



TIP

Modellen van het bericht van aanplakking en van de verwittiging kun je downloaden van www.stedenbouw.brussels.



OPMERKING

De niet-naleving van deze verplichtingen vormt een stedenbouwkundige inbreuk.

4 Hoe lang is de afgegeven vergunning geldig?

4.1 Vóór de implementatie van de vergunning

De vergunningen die sinds 1 september 2019 afgegeven worden, zijn drie jaar geldig (zelfs die welke behandeld werden conform de procedure van voor de inwerkingtreding op 1 september 2019 van de op 30 november 2017 goedgekeurde BWRO-hervorming).

Verval van de vergunning

Twee oorzaken van verval:

- A** de vergunning is vervallen als de begunstigde binnen de drie jaar na afgifte nog niet met de ruwbouw begonnen is (of als hij, indien er geen ruwbouwwerken gepland zijn, nog niet duidelijk met de verwezenlijking van de vergunning van start gegaan is) of als hij eventueel de stedenbouwkundige lasten niet uitgevoerd heeft;
- B** bij onderbreking van de werken gedurende meer dan een jaar vervalt de vergunning eveneens. In dat geval heeft het verval betrekking op:
 - het niet-uitgevoerde deel van de vergunning, indien het uitgevoerde deel binnen de vergunning beschouwd kan worden als een autonoom element dat als dusdanig beoordeeld en toegelaten werd door de vergunnende overheid;
 - de volledige vergunning, in het andere geval.

Het BWRO voorziet verschillende gevallen van automatische opschorting van de vervaltermijn, met name wanneer tegen de vergunning een beroep ingediend wordt (de vervaltermijn van de vergunning wordt opgeschort gedurende de hele procedure) of in geval van een gemengd project (de vervaltermijn van de stedenbouwkundige vergunning wordt opgeschort zolang er geen milieuvergunning verkregen werd waartegen geen beroep bij het Milieucollege of bij de Regering meer mogelijk is).



OPMERKING

Een vergunning die tot doel heeft een stedenbouwkundige overtreding te beëindigen (een zogenaamde 'regularisatievergunning') vervalt niet en kan niet verlengd worden. Indien voor de implementatie van de milieuvergunning verplichtingen gelden betreffende de identificatie en de behandeling van de bodemverontreiniging, in uitvoering van de ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigende bodems, wordt deze termijn van rechtswege opgeschort tot Leefmilieu Brussel de goede uitvoeringen van deze verplichtingen vaststelt.

Verlenging en hernieuwing van de vergunning

De vervaltermijn kan op vraag van de vergunninghouder met een jaar verlengd worden. De verlenging kan hernieuwd worden telkens als de aanvrager aantoonst dat hij zijn vergunning niet kon uitvoeren of dat hij de uitvoering ervan moest onderbreken door overmacht of wegens de noodzaak een overheidsopdracht te sluiten. De verlengingsaanvraag moet minstens twee maanden voor het verstrijken van de vervaltermijn gebeuren. Als de Regering de vergunning in beroep afgeeft, wordt de aanvraag aan de gemachtigde ambtenaar gericht. In de andere gevallen wordt ze gericht aan de overheid die de vergunning afgegeven heeft. Indien de overheid niet op de verlengingsaanvraag antwoordt voor het verstrijken van de vervaltermijn, wordt de verlenging met een jaar automatisch toegekend.



TIP

Volg de werken goed op. Indien de werken gedurende meer dan een jaar stilliggen, vervalt de stedenbouwkundige vergunning (tenzij verlengingsaanvraag wegens overmacht, ingediend minstens twee maanden voordien). In geval van gemengd project leidt het bekomen van een SV van rechtswege tot de verlenging van de implementatietermijn van de milieuvergunning.

4.2 Na de uitwerking van de vergunning

Principe: onbeperkte duur

Zodra ze uitgevoerd werd, heeft de stedenbouwkundige vergunning een onbeperkte duur.

Uitzondering: de vergunningen van beperkte duur

Bepaalde stedenbouwkundige vergunningen worden voor een beperkte duur afgegeven (voorbeelden: reclame en uithangborden, werfinstallaties, antennes). De Regering heeft, bij besluit van 29 januari 2004 betreffende de stedenbouwkundige vergunningen van beperkte duur, een lijst opge maakt van de handelingen en werken waarvoor de duur van de vergunning beperkt is. U vindt hierna een overzicht hiervan. 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. De onderbreking van de toegelaten werken gedurende meer dan een jaar leidt niet tot het verval van deze vergunningen van beperkte duur. Deze vergunningen kunnen niet verlengd worden, maar er kan wel een nieuwe vergunningsaanvraag ingediend worden.

5 Beschikbaarheid van de plannen van de vergunning op de werf

Bij de afgifte van de vergunning wordt aan de aanvrager een exemplaar terugbezorgd van de plannen van het project zoals het vergund wordt. De stempel die erop aangebracht werd, bewijst dat ze conform de vergunning zijn. Deze plannen moeten op de bouwplaats bewaard worden gedurende de volledige duur van de werken. Ze moeten voorgelegd worden aan de ambtenaren die belast zijn met de controle van de werken, wanneer die erom vragen.



OPMERKING

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

6 Controle op de regelmatigheid van de werken

Gemeentelijke en gewestelijke ambtenaren moeten nagaan of de aan de gang zijnde en de uitgevoerde werken overeenstemmen met de afgegeven vergunning. Ze kunnen hiervoor alle nuttige inlichtingen opvragen en ze moeten toegang krijgen tot de bouwplaats als ze zich in het kader van hun opdracht aandienen.

De administratieve overheid kan de werken doen stopzetten, de werf 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 bevestigd te worden.



OPMERKING

De stedenbouwkundige inbreuken hebben betrekking op handelingen en werken, uitgevoerd zonder vergunning, zonder naleving van de afgegeven vergunning of het verlopen van de geldigheidsduur van de afgegeven vergunning. Van de inbreuken wordt een proces-verbaal opgemaakt. Dat wordt aan het Parket bezorgd, dat strafrechtelijk kan vervolgen.

De rechtbank kan volgende maatregelen opleggen:

- het herstel van het goed in zijn vorige staat;
- de uitvoering van inrichtingswerken;
- de betaling van de meerwaarde van het goed als gevolg van de inbreuk.
- Indien het Parket de overtreder niet vervolgt, kan de sanctionnerende ambtenaar tussenkomen en administratieve boetes of aanpassingsmaatregelen opleggen om de inbreuk te beëindigen.

De mogelijkheden tot beroep



Je betwist de beslissing over je vergunningsaanvraag? Je bent het niet eens met de vergunningsweigering of met de voorwaarden die aan je vergunning gekoppeld worden? Je kunt een beroep instellen bij de Brusselse Regering. Opdat je beroep ontvankelijk is, gelden echter een aantal formaliteiten en termijnen.

Je betwist de regeringsbeslissing in beroep? Je betwist de vergunning die je buur bekomen heeft en die jou schade berokkent? Je kunt een beroep bij de Raad van State overwegen. Ook daarbij gelden vormregels.

Administratief beroep bij de Regering

1.1 Door de aanvrager / houder van de vergunning

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

Dit dient aangetekend te gebeuren binnen de 30 dagen na de bekendmaking van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen of van de gemachtigde ambtenaar (of, bij het ontbreken hiervan, binnen de 30 dagen na het verstrijken van de termijn, voorzien voor de afgifte van de vergunning). Het beroep wordt aan de Regering gericht, die het aan het Stedenbouwkundig College overdraagt.

Dit college van onafhankelijke deskundigen brengt over het dossier een advies uit binnen de 75 dagen na de verzending van het beroep. Deze termijn wordt verlengd indien speciale regelen van openbaarmaking en/ of het advies van instanties nodig zijn.



TIP

Als de verzoeker gehoord wil worden (hoorzitting), moet hij dat in zijn beroep vermelden. Achteraf is dit niet meer mogelijk. De Regering deelt haar gemotiveerde beslissing mee binnen de 60 dagen na de verzending van het advies van het Stedenbouwkundig College (of, als er geen advies uitgebracht werd, na het verstrijken van de adviestermin). 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. Ze kan ook eventuele afwijkingen toestaan van een BBP, van een verkavelingsvergunning of van een stedenbouwkundige verordening. Ook wijzigingsplannen mogen aan de Regering voorgelegd worden.

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

Dan kan haar via aangetekend schrijven een aanmaning gestuurd worden. Opgelet, zowel verzoeker als de gemeente kunnen een aanmaning sturen. De gemeente moet in dat geval tegelijk een kopie van deze aanmaning naar de verzoeker sturen, zo niet zal deze aanmaning zonder gevolg blijven.

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



Het advies van het Stedenbouwkundig College vervangt de beslissing; of

- bij het ontbreken van dit advies wordt de beslissing (hetzij een uitdrukkelijke beslissing, hetzij een stilzwijgende weigering) die het voorwerp van het beroep uitmaakt, bevestigd.

1.2 Door de gemeente

Als de gemachtigde ambtenaar de vergunning afgegeven heeft aan de aanvrager/houder van de vergunning, kan ook het College van burgemeester en schepenen, in naam van de gemeente, een beroep indienen bij de Regering, tenzij de beslissing van de gemachtigde ambtenaar na ahangigmaking genomen werd.



OPMERKING

De aanvrager/houder van de vergunning wordt verwittigd over 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 5 dagen na ontvangst van die verwittiging het beroep indienen.

2

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 betreffende handeling (toekenning of weigering van de vergunning) te vernietigen, beslist hij niet zelf de vergunning toe te kennen of te weigeren. Bijgevolg impliceert de vernietiging een nieuw onderzoek van de aanvraag door de bevoegde overheid.

Wie kan bij de Raad van State een beroep instellen?

- derden;
- aanvragers of houders van de vergunning die al de administratieve middelen tot beroep uitgeput hebben;
- de gemeente die de administratieve beroepsmiddelen uitgeput heeft.

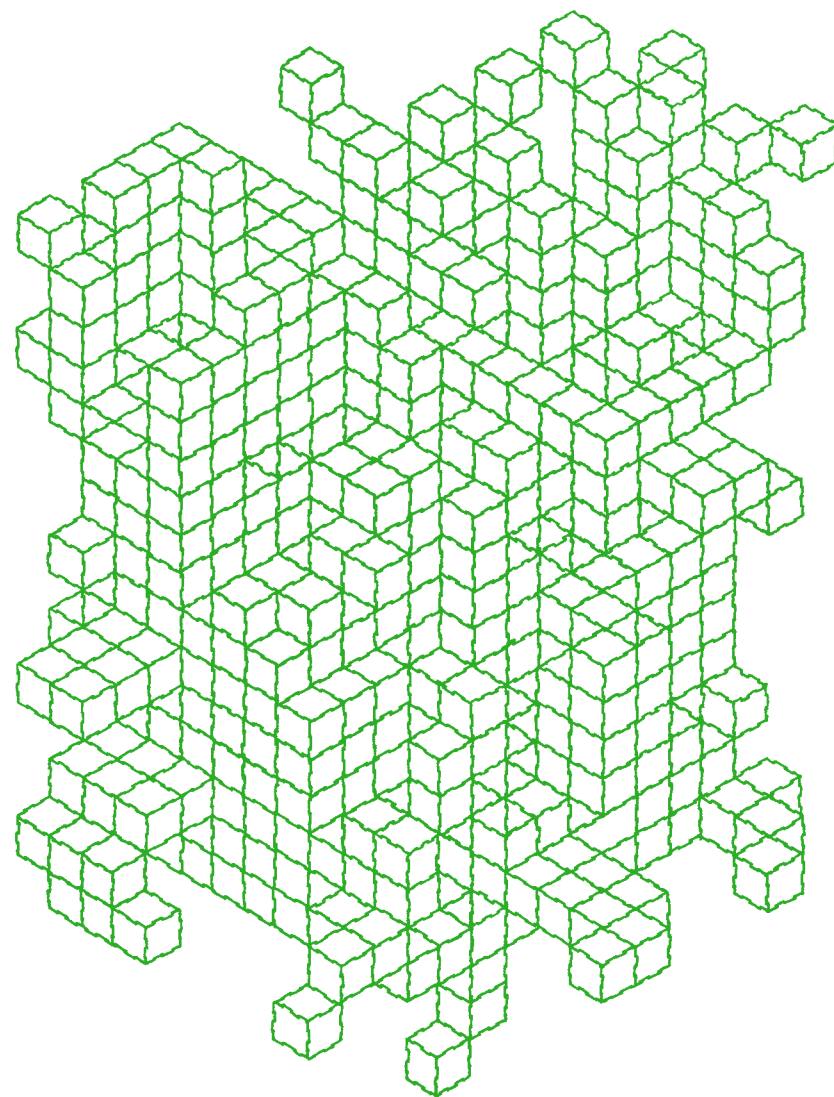
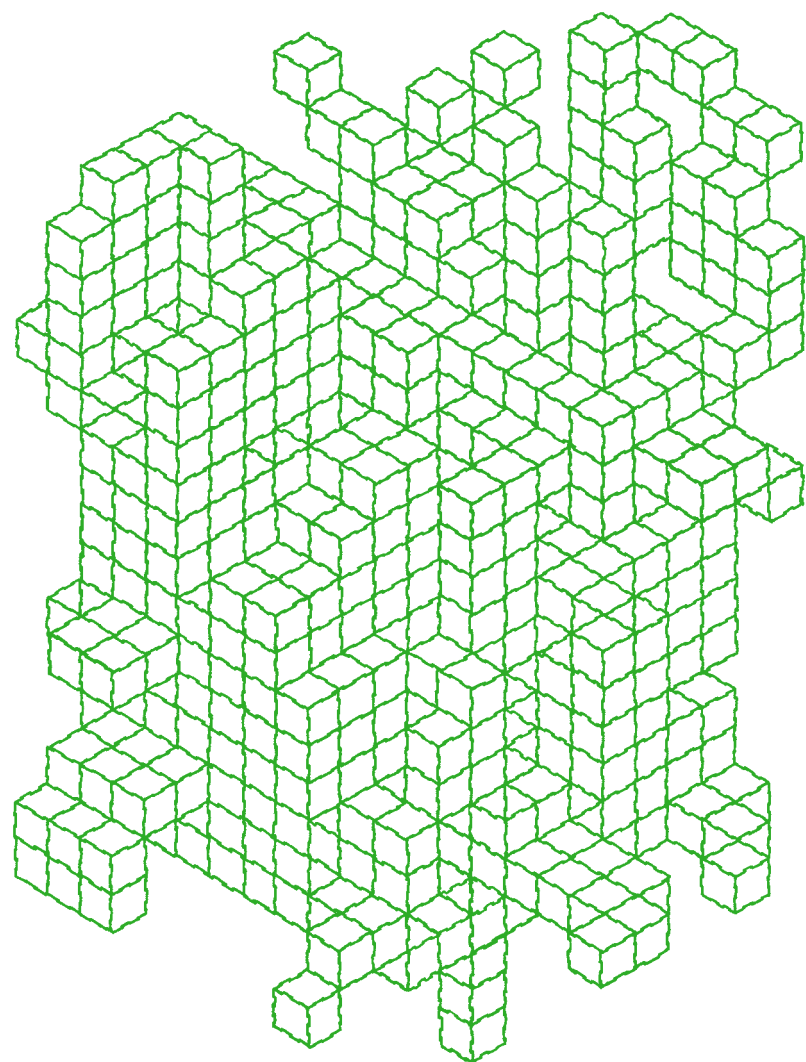
Termijn voor de indiening van een beroep?

- Voor de aanvraag tot attest of vergunning dient het verzoek aan de Raad van State gericht te worden binnen de 60 dagen na de kennisgeving van de regeringsbeslissing. Bij het uitblijven van regeringsbeslissing moet het verzoek ingediend worden binnen de 60 dagen na de termijn van 30 dagen na de aanmaning, en gericht worden tegen:
 - ① Hetzij het advies van het Stedenbouwkundig College dat geldt als beslissing;
 - ① Hetzij, bij het ontbreken van advies:
 - tegen de beslissing van de gemeente of tegen de beslissing van de gemachtigde ambtenaar; of
 - tegen de stilzwijgende weigering van de gemachtigde ambtenaar bij het uitblijven van diens beslissing na de ahangigmaking;
- Voor derden dient het verzoek ingesteld te worden bij de Raad van State, binnen de 60 dagen na de kennisname van de beslissing tot toekenning of tot weigering van de vergunning.
- Voor de gemeente dient het verzoek aan de Raad van State gericht te worden binnen de 60 dagen na de bekendmaking van de regeringsbeslissing.



TIP

Je vindt meer informatie op de site van de Raad van State, www.raadvst-consetat.be. Precieze gegevens over de modaliteiten van het beroep kun je vinden 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.





BruGIS® is het Brusselse GIS

Een Geografisch InformatieSysteem (GIS) verschaft ruimtelijke informatie en ermee verband houdende tekstuele informatie. Deze cartografische website bestrijkt het hele grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. BruGIS® is een buitengewoone hulpmiddel bij het beheer van de ruimtelijke ordening en wordt voortdurend geactualiseerd. BruGIS® geeft de meest recente beschikbare stedenbouwkundige gegevens over het Brusselse Gewest. Via een zoekmotor lokaliseer je je adres, visualiseer je je huis op het luchtbeeld van Brussel, verneem je de bestemming van de gebouwen rondom je, zie je bv. de afbakening van de BBP's, de verkavelingen, de zones met archeologisch potentieel, de perimeters waarbinnen bepaalde premies toegekend worden, de beschermde landschappen. BruGIS® richt zich tot de specialisten van de ruimtelijke ordening, zoals stedenbouwkundigen, architecten, notarissen, maar ook tot de gemeentebesturen. Het is een waardevolle bron van informatie voor alle Brusselaars: inwoners, residenten, werknemers, studenten, ...

Afkortingen

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

LB	Leefmilieu Brussel – vroeger: Brussels Instituut voor Milieubeheer (BIM)
OC	Overlegcommissie
BWRO	Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening
College (CBS)	College van burgemeester en schepenen
KCML	Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen
DCE	Directie Cultureel Erfgoed binnen Urban – vroeger: directie Monumenten en Landschappen (DML)
DS	Directie Stedenbouw binnen Urban
ES	Effectenstudie
OO	Openbaar onderzoek
GA	Gemachtigde ambtenaar
UL	Uniek Loket
SRO	Speciale regelen van openbaarmaking
RPA	Richtplan van aanleg
GewOP	Gemeentelijk ontwikkelingsplan
EPB	Energieprestatie (en binnenklimaat) van gebouwen
MV	Milieuvergunning
BBP	Bijzonder bestemmingsplan
GBP	Gewestelijk bestemmingsplan

GewOP	Gewestelijk ontwikkelingsplan
GP(D)O	Gewestelijk plan voor (duurzame) ontwikkeling
GemSV	Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening
ZGemSV	Zonale gemeentelijke stedenbouwkundige verordening
SGemSV	Specifieke gemeentelijke stedenbouwkundige verordening
ER	Effectenrapport
GSV	Gewestelijke stedenbouwkundige verordening
DBDMH	Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp
GCHWS	Gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing

3

Nuttige adressen

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

Staatssecretaris, belast met Stedenbouw en met Monumenten en Landschappen

Pascal SMET, Koning Albert II laan 37, 1030 Bruxelles
Tel.: 02 517 12 00 / pascalsmet.brussels

Urban – directie Stedenbouw

Kunstberg 10-13, 1000 Brussel
Tel.: 02 432 83 00 / info@urban.brussels / www.urban.brussels

Urban – directie Cultureel Erfgoed

Kunstberg 10-13, 1000 Brussel
Tel.: 02 432 83 00 / info@urban.brussels / www.erfgoed.brussels

Perspective.brussels (BPB – Brussels Planningsbureau)

Naamsestraat 59, 1000 Brussel
Tel.: 02 435 42 00 / info@perspective.brussels / www.perspective.brussels

DBDMH

Helihavenlaan 11-15, 1000 Brussel
Tel.: 02 208 81 11 – Fax: 02 208 84 40 / be.brussels/dbdmh

Administratie 'Rechtszekerheid' (vroeger: Administratie der Registratie)

Regentschapsstraat 54, 1000 Brussel
Tel.: 02 572 05 26

Administratie 'Opmetingen en Waarderingen' (vroeger: Administratie van het Kadaster)

J. Stevensstraat 7, 1000 Brussel
Tel.: 02 552 54 25 – Fax: 02 552 54 00 / www.financien.belgium.be

Leefmilieu Brussel – LB

Thurn & Taxis – Havenlaan 86C bus 3000, 1000 Brussel
Tel.: 02 775 75 75 / www.leefmilieu.brussels

Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen – KCML

Kunstberg 10-13, 1000 Brussel
Tel.: 02 432 85 00 / kcml@urban.brussels / www.kcml.brussels

ARCHITECTEN

Orde van de Architecten (Conseil francophone et germanophone)

Papiermolenstraat 55A, 1160 Brussel
Tel.: 02 643 61 00 / www.ordevanarchitecten.be

Orde van Architecten (Vlaamse Raad)

Thurn & Taxis – Koninklijk Pakhuis, Havenlaan 86c bus 101, 1000 Brussel
Tel.: 02 643 62 00 / www.architect.be

Koninklijke Federatie van architectenverenigingen van België

Allardstraat 21/1, 1000 Brussel
Tel.: 02 512 34 52 / www.fab-arch.be

NOTARISSEN

Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat

Bergstraat 30-34, 1000 Brussel
Tel.: 02 505 08 53 / www.notaris.be

EXPERTEN

Koninklijke Maatschappij van Landmeters-experten van België – UGEB-ULEB

Noordstraat 76, 1000 Brussel
Tel.: 02 217 39 72 / www.ugeb-uleb.be

BIV – Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars

Luxemburgstraat 16B, 1000 Brussel
Tel.: 02 505 38 50 / www.biv.be

Associatie van Belgische Experts – ABEX

Georges Lecointelaan 50, 1180 Brussel
Tel.: 02 523 73 33 / info@abex.be / www.abex.be

Koninklijke federatie der associaties van Belgische burgerlijk en landbouwkundig ingenieurs

Hobbemastraat 2, 1000 Brussel
Tel.: 02 734 75 10 / fabi@fabi.be / www.fabi.be

Homegrade

Queteletplein 7, 1210 Brussel
Tel.: 1810 of 02 219 40 60 / info@homegrade.brussels / homegrade.brussels

REGISTRATIE AANNEMERS

Ministerie van Financiën – Dienst registratie van ondernemingen

financien.belgium.be/nl/ondernemingen



DE GEMEENTEN

Anderlecht – 1070

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

Oudergem – 1160

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

Sint-Agatha-Berchem – 1082

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

Brussel – 1000

Stadhuis, Grote Markt
dienst Stedenbouw: Anspachlaan 6
Tel.: 02 279 22 11 / www.bruxelles.be

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
Dienst Stedenbouw: Brusselsesteenweg 112
Tel.: 02 370 22 11 / www.vorst.irisnet.be

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

Wemmelse Steenweg 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 37 90 / www.molenbeek.be

Sint-Gillis – 1060

Maurice 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
dienst Stedenbouw: A. Dansestraat 25
Tel.: 02 348 65 11 / www.ukkel.be

Watermaal-Bosvoorde – 1170

Gilsonplein 1
dienst Stedenbouw: Hooghuis
Tel.: 02 674 74 11 / www.watermaal-bosvoorde.be

Sint-Lambrechts-Woluwe – 1200

Paul Heymanslaan 2
dienst Stedenbouw: Tomberg 123
Tel.: 02 761 27 11 / www.woluwe1200.be

Sint-Pieters-Woluwe – 1150

Charles Thielemanslaan 93
Tel.: 02 761 27 11 / www.woluwe1150.be

Coördinatie redactie

Guy Conde-Reis

Coördinatie inhoud

Sandrine Buelinckx

Redactie en expertise

Frédéric De Muynck (ASAP)

Juridisch en administratief raadgevers

Ann Degraeve

Nicolas Luiset

Geneviève Horta

Pierre Servais

Véronique Van Bunnen

Manja Vanhaelen

Marta Viassolo

Juridische nalezing

Alice Ciofu

Isabella De Duve

Emmanuelle Jouniaux

Camille Tilquin

Algemene herlezing Frans:

Sandrine Buelinckx

Brigitte Vander Bruggen

Vertaling

Michelle Baltes

Algemene herlezing Nederlands:

Ilse Weemaels

Grafische vormgeving

NNstudio

Illustraties

Francesco Manuel Defourny

Drukwerk

Snel Graphics

Met dank aan

Benjamin Fastré

Thibaut Jossart

Eloïse Kartheuser

Christophe Reinders

Thierry Wauters

Verantwoordelijke uitgever

Bety Waknine

directeur-generaal

van Brussel Stedelijke Ontwikkeling

van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest,

Kunstberg 10-13, 1000 Brussel

Contact

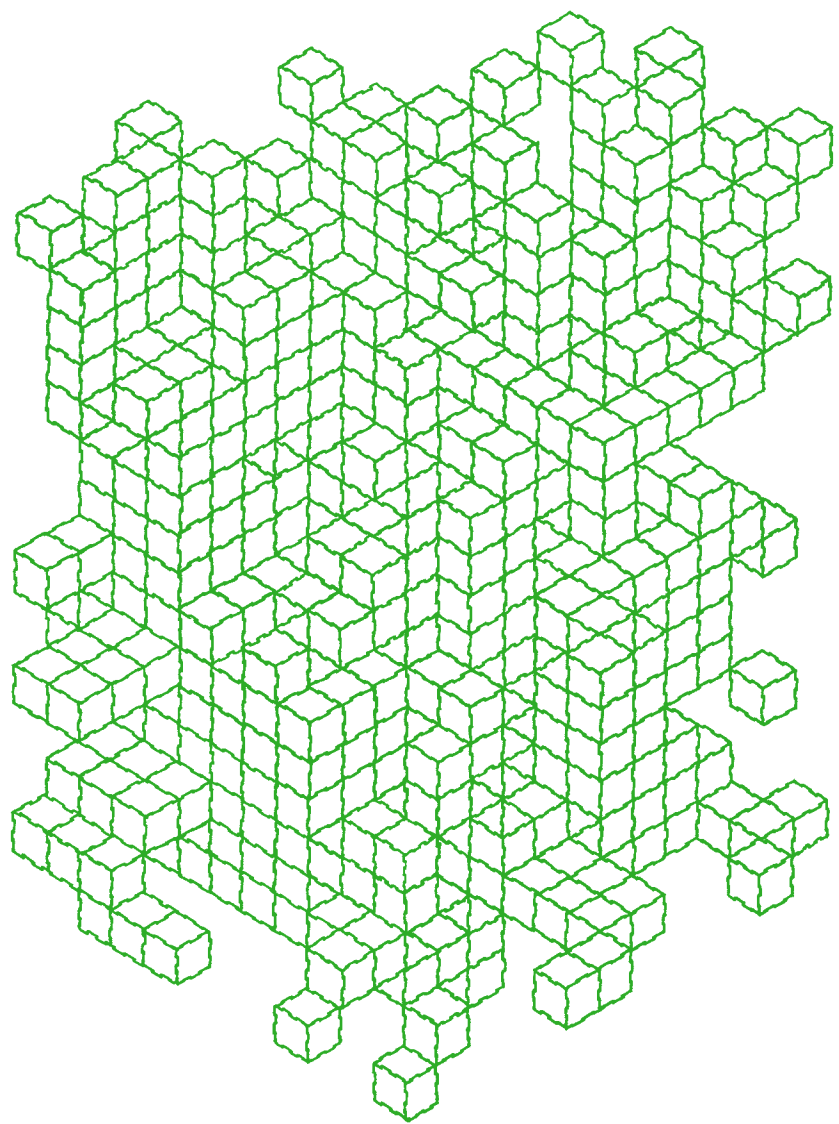
Directie Stedenbouw

du-ds@urban.brussels

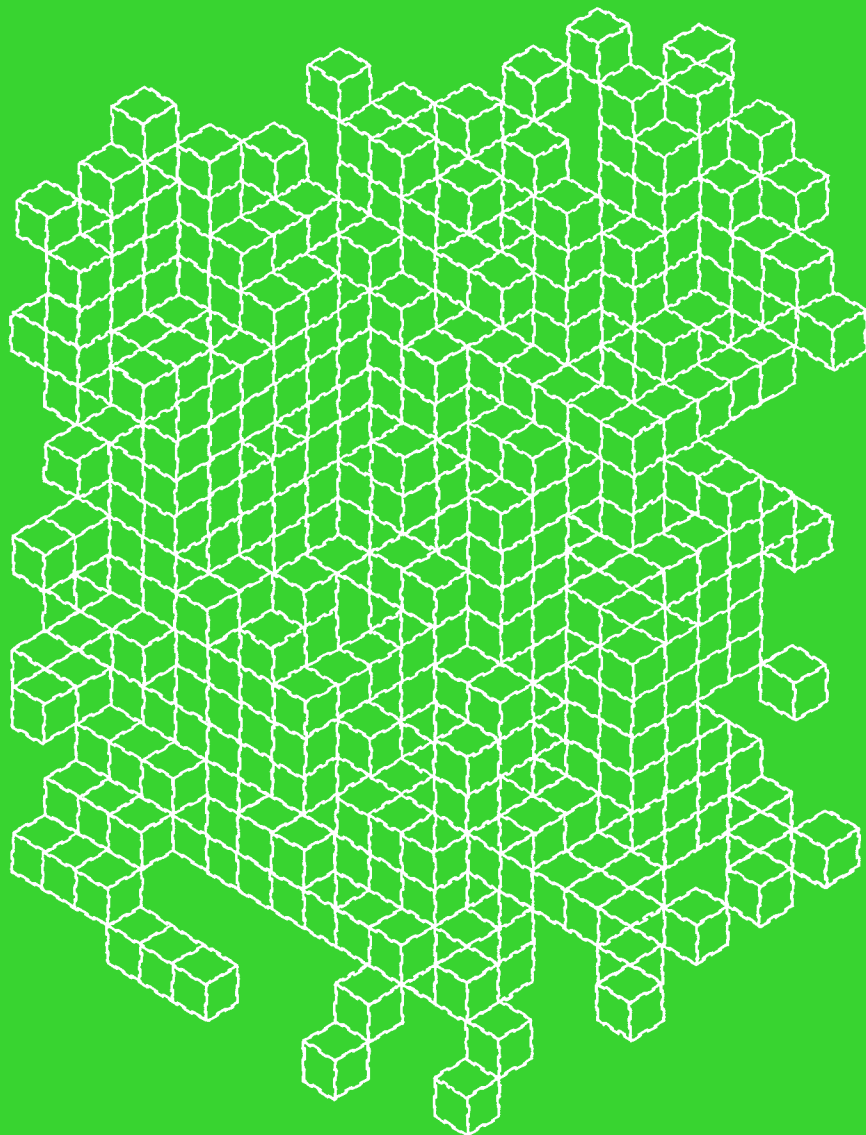
+32 (0) 2 432 85 50

Wettelijk depot

D/2020/6860/011



Aan de hand van de informatie in deze praktische gids over de stedenbouwkundige vergunning vind je de voor jou geschikte procedure. Neem voor meer informatie echter gerust contact op met ons bestuur en zijn bevoegde diensten.



directie
Stedenbouw

10-13 kunstberg
1000 brussels

du-ds@urban.brussels
+ 32 (0) 2 432 85 50

info@urban.brussels
+ 32 (0) 2 432 83 00