

STEDENBOUW

Stedenbouwkundige plannen en verordeningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Bijgewerkt in oktober 2025



De stedenbouw in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wordt op regionaal en gemeentelijk niveau geregeld door een reeks plannen en verordeningen die het hele grondgebied of een deel ervan bestrijken. De juridische basis hiervoor wordt gevormd door het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, beter bekend als **BWRO**.

Aan de hand van deze fiche kunt u uw weg vinden in de hiërarchische structuur van deze plannen en verordeningen, kunt u onderscheiden welke van toepassing zijn op uw goed en welke verplichtingen dit met zich meebrengt.

Het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO)

Het definieert de **belangrijkste beginselen van de ruimtelijke ordening van het Gewest** zoals: de planning (strategische plannen, bestemmingsplannen, enz.); de stedenbouwkundige verordeningen; de stedenbouwkundige vergunningen/attesten en verkavelingsvergunningen (evenals de onderzoeks- en beroepsprocedures); de bescherming van het onroerend erfgoed; de stedenbouwkundige inlichtingen en informatie; de overtredingen en sancties, enz.

Het wordt aangevuld met een reeks uitvoeringsbesluiten die de inhoud ervan preciseren en de toepassing van de bepalingen mogelijk maken. Ze hebben betrekking op werken die vrijgesteld zijn van stedenbouwkundige vergunning, werken die vrijgesteld zijn van de tussenkomst van een architect of van advies van bepaalde instanties; de samenstelling van de aanvraagdossiers voor stedenbouwkundige vergunning; de openbare onderzoeken; de overlegcommissies; de handelingen en werken die zijn vrijgesteld van het advies van de DBDMH; de wijzigingen in het gebruik waarvoor een stedenbouwkundige vergunning nodig is, de aanplakking van de vergunning en bekendmaking van de start van de werken; enz.

Het **BWRO** vormt de **juridische basis** voor alle regels inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening in het Gewest. Het trad op 5 juni 2004 in werking, en werd in de loop der jaren een aantal keer aangepast.

BWRO

Het **BWRO** wordt beheerd door Urban, de Administratie die belast is met de Ruimtelijke Ordening en de Stedenbouw. Voor meer informatie kunt u terecht op de website stedenbouw.irisnet.be: [het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening \(BWRO\)](#) ↗





De meeste stedenbouwkundige plannen vindt u terug op de website van bruGIS via gis.urban.brussels



De plannen

Het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP)

Het bepaalt de bodembestemmingen door voor elk perceel aan te geven of het al dan niet bebouwbaar is en welke soorten bebouwing toegestaan zijn (woningen, kantoren, handelszaken, voorzieningen, enz.).

De bodembestemmingen worden er bepaald per gebied (woongebieden met residentieel karakter, typische woongebieden, gemengde gebieden of sterk gemengde gebieden, administratieve gebieden, gebieden voor stedelijke industrie, groengebied, parkgebied, enz.).

Het bestaat uit [zes kaarten](#) , waarvan de belangrijkste de [bodembestemmingskaart](#) is, evenals de [schriftelijke gedetailleerde en bindende voorschriften](#) samengebracht in een [bundel](#) .

Het **GBP** staat bovenaan de hiërarchie van de verordenende plannen; het heeft dus **normatieve waarde en is bindend** zowel voor overheden als voor particulieren en is tegenstelbaar aan derden. Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning moet hieraan voldoen. Het plan werd op 3 mei 2001 goedgekeurd en is gedeeltelijk gewijzigd.

GBP

Het GBP wordt beheerd door Perspective, het expertisecentrum voor regionale en territoriale ontwikkeling. Voor meer informatie kunt u terecht op de website perspective.brussels: [planningstools | plannen en programma's op gewestelijk niveau](#)



De Richtplannen van Aanleg (RPA)

De richtplannen zijn een **nieuw instrument** dat een belangrijke plaats in de gewestelijke planhiërarchie inneemt. Ze geven de grote lijnen aan voor de inrichting of de herinrichting van delen van het gewestelijk grondgebied die de Brusselse regering wil ontwikkelen; met name wat betreft het programma van de bestemmingen, de bouwvoorschriften en de bescherming van het erfgoed. Ze omvatten een strategisch luik en een reglementair luik.

Binnen de perimeter die een RPA bestrijkt, vervangt het de bepalingen van andere plannen die ermee in strijd zijn: (GBP, BBP, stedenbouwkundige verordeningen, verkavelingsvergunningen, enz.).

RPA

Voor meer informatie kunt u terecht op de website perspective.brussels: [planningstools | Richtplan van Aanleg](#)





De Bijzondere Bestemmingsplannen (BBP)

Dit zijn reglementaire plannen met letterlijke voorschriften die **onder de bevoegdheid van de gemeenten vallen** en die het GBP verduidelijken en aanvullen. Ze bepalen de regels voor de ruimtelijke ordening op wijkniveau (één of meerdere woonblokken) en preciseren de bestemming van verschillende gebieden. Ze kunnen ook voorschriften bevatten inzake de inplanting, de volumes, de vormgeving van de gebouwen en hun omgeving, het tracé en de aanleg van wegen, enz.

Een **BBP** is **bindend en heeft reglementaire waarde**. Alle afgeleverde stedenbouwkundige vergunningen moeten de bepalingen van het BBP respecteren. Er kan echter van worden afgeweken mits motivering, behalve als het gaat om essentiële elementen, zoals de bestemming en het gebruik van de grond (bebouwbare gebieden en groengebieden).

BBP

Elke gemeente beschikt over meerdere BBP's. Deze zijn te vinden op de website van gis.urban.brussels  (in de lagen, tabblad *perspective.brussels* – vervolgens BBP en BBP aanvinken).

Ze kunnen meestal worden geraadpleegd op de website van de betreffende gemeente, of op aanvraag, per e-mail naar de dienst stedenbouw van de gemeente) via stedenbouw.irisnet.be: [de sites van de diensten Stedenbouw van de 19 gemeenten](#) 

In bijlage vindt u de links naar de momenteel geldende BBP's.



De verordeningen

De Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) en de Gezzoneerde Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordeningen (GGSV)

De Gewestelijke Stedenbouwkundige Vergunning bepaalt de **voorschriften voor de constructie van gebouwen**, zoals hun plaatsing, bouwvolume, bouwprofielen en bewoonbaarheid, en bestaat momenteel uit 7 titels.

Titel I definieert de "**kenmerken van de bouwwerken en hun naaste omgeving**" (plaatsing, diepte van het gebouw, hoogte van de voorgevel).

Titel II definieert de "**bewoonbaarheidsnormen voor woningen**", dat wil zeggen de minimale afmetingen van de woningen (oppervlakte van de kamers, hoogte onder het plafond, volume) en de minimale eisen op het vlak van comfort en hygiëne (aanwezigheid van een badkamer, een WC, een keuken, natuurlijke verlichting, een uitzicht en ventilatie).

Voor de bestaande gebouwen die worden verbouwd moet worden gestreefd naar de afmetingen van de **GSV**, maar de verbouwing van de woning mag niet leiden tot een verslechtering van de bewoonbaarheid ervan.

De **andere titels** hebben betrekking op bouwplaatsen (titel III, gedeeltelijk opgeheven), de toegankelijkheid van gebouwen voor personen met beperkte mobiliteit (titel IV), reclame- en uithangborden (titel VI), de wegen, de toegangen ertoe en de naaste omgeving ervan (titel VII), de parkeernormen buiten de openbare weg.

Titel V die betrekking had op de thermische isolatie van gebouwen werd opgeheven in 2007. Dit thema wordt nu geregeld door het **BWLKE (Brussels Wetboek voor Lucht, Klimaat en Energiebeheersing)** .

De bepalingen van de **GSV** zijn **verplicht** voor het hele grondgebied van het Gewest maar er kunnen gemotiveerde afwijkingen worden aangevraagd. De GSV is op 3 januari 2007 in werking getreden.



Q GSV

De **GSV** kan in pdf-formaat worden geraadpleegd op de website stedenbouw.irisnet.be:
de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV) . Deze wordt momenteel herzien.
Volg het nieuws op <https://urban.brussels/nl> 



De stedenbouwkundige zoneverordeningen zijn verordeningen die betrekking hebben op **specifieke aspecten van bepaalde gebieden** van het grondgebied, en die bijdragen tot het behoud en de ontwikkeling van een wijk. Er zijn twee **GGSV's**: een voor de **perimeter van de Wetstraat en haar omgeving** en de andere voor de wijken rond de **Ambiorixsquare en het Jubelpark** (ABW - 1992).

Zie de toelichting bij deze twee verordeningen in bijlage.

Q GGSV

De **GGSV** kunnen worden geraadpleegd op de website van <https://stedenbouw.irisnet.be/spelregels/stedenbouwkundige-verordeningen-svs/stedenbouwkundige-zoneverordeningen> 



De Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordeningen (GemSV) en de Zonale Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordeningen (ZGemSV)

Ze worden aangenomen door de 19 gemeenteraden van het Gewest en **vullen de GSV op lokaal niveau aan** door de regels voor bouwwerken nader te preciseren.

De **GemSV's** hebben betrekking op het hele grondgebied of op een aangelegenheid die niet op gewestelijk niveau is geregeld (paraboolantennes, uitstalramen en terrassen aan de openbare weg, afscherming van uitstalramen van handelszaken, enz.).

De **GemSV's** zijn gericht op bepaalde zones.

Een groot aantal gemeenten beschikt over oude **GemSV's** die niet meer integraal worden toegepast. Het BWRO voorziet in de intrekking ervan bij de inwerkingtreding van de toekomstige GSV (Good Living).

Sommige gemeenten beschikken echter over recentere **GemSV's** die van kracht zullen blijven: Anderlecht (2016), Evere (2012), Schaarbeek (2010).

Verscheidene gemeenten beschikken over **ZGemSV's**: Brussel (Haren, Solboschwijk, Grote markt, Verdun bis) , Sint-Jans-Molenbeek (Gemeenteplein), Schaarbeek (Bloemenwijk en Terdelt- en Choméwijk), Sint-Pieters-Woluwe (Europawijk en Plateau van Stokkel), Watermaal-Bosvoorde (Tuinwijken "Le logis" en "Floréal").

Q GemSV en ZGemSV

De GemSV's en ZGemSV's zijn te vinden op de website van bruGIS alias gis.urban.brussels  (in de lagen, tabblad *Brussel stedenbouw en erfgoed* – daarna Stedenbouw en Gemeentelijke verordeningen aanvinken).

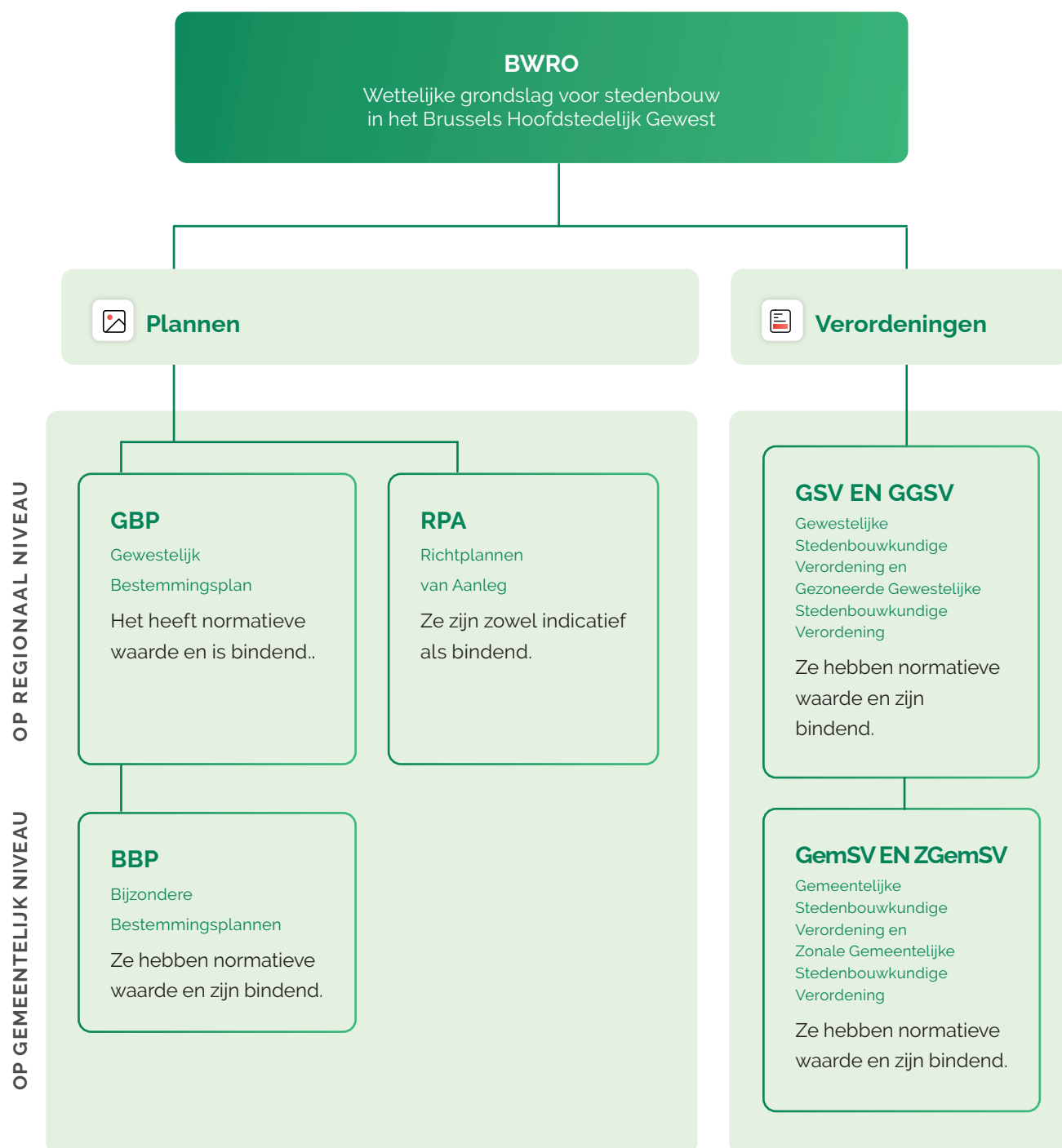
Ze kunnen worden geraadpleegd op de website van de betreffende gemeente, of op aanvraag, per e-mail naar de dienst stedenbouw via stedenbouw.irisnet.be:
de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordeningen 

In de bijlage vindt u de links naar de momenteel geldende GemSV's en ZGemSV's.





OVERZICHT VAN DE HIËRARCHIE VAN PLANNEN EN VERORDENINGEN IN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST



Hulp nodig?

Aarzel niet onze website homegrade.brussels te raadplegen voor een antwoord op uw vragen. Indien u niet vindt wat u zoekt of indien u meer informatie wenst, neem dan rechtstreeks contact met ons op via ons contactformulier, per telefoon of via ons Infopunt.





BIJLAGE 1: LIJST VAN BIJZONDERE BESTEMMINGSPLANNEN DIE VAN KRACHT ZIJN

(1 december 2024)

Deze lijst is onderhevig aan veranderingen, meer bepaald indien de wijziging van de GSV van kracht wordt. Informeer altijd bij de dienst stedenbouw van de gemeente.

- **Anderlecht:** 20 BBP's <https://www.anderlecht.be/nl/bijzonder-bestemmingsplan-bbp>
- **Oudergem:** 10 BBP's <https://www.oudergem.be/reglementen-stedenbouw>
- **Sint-Agatha-Berchem:** BBP's <http://1082berchem.brussels/wp-content/uploads/2016/04/PPAS-en-vigueur.pdf>
- **Brussel-Stad, Laken, Haren en Neder-Over-Heembeek:** <https://www.brussel.be/plannen-reglementen-stedenbouw>
(Haren: 1 BBP – Laken: 5 BBP's en hun wijzigingen – Louiza: 3 BBP's – Neder-Over-Heembeek: 2 BBP's – Noordwijk: 1 BBP – Noord-Oostwijken: 11 BBP's – Vijfhoek: 25 BBP's);
- **Etterbeek:** 10 BBP's (nr. 521A, 532-534, 533, 535, 537, 539-591, 543, 600, 623-625, 702)
 - <https://etterbeek.brussels/fr/publications/reglements/plan-particulier-damenagement-du-bloc-521a>
 - <https://etterbeek.brussels/fr/publications/reglements/plan-particulier-damenagement-des-blocs-532-534-delimite-par-la-place>
 - <http://urbanisme-bruxelles.hsp.be/node/209> (blok 533)
 - <https://etterbeek.brussels/nl/publicaties/reglementen/bijzonder-plan-van-aanleg-voor-het-blok-535>
 - <https://etterbeek.brussels/nl/publicaties/reglementen/bijzonder-plan-van-aanleg-blok-537>
 - <https://etterbeek.brussels/nl/publicaties/reglementen/bijzonder-plan-van-aanleg-voor-blokken-539-en-591-koninklijk-besluit-van>
 - <https://etterbeek.brussels/nl/publicaties/reglementen/stedebouwkundige-voorschriften-betreffende-het-bijzonder-plan-van-aanleg>
 - <https://etterbeek.brussels/nl/publicaties/reglementen/bijzonder-plan-van-aanleg-van-het-blok-600-afgebakend-door-de-steenweg-op>
 - <https://etterbeek.brussels/nl/publicaties/reglementen/blokken-619-deel-618-623-en-625-begrensd-door-de-graystraat-het>
 - https://etaamb.openjustice.be/nl/besluit-van-de-brusselse-hoofdstedelijke-regering_n2006031421
- **Evere:** 19 BBP's in herziening of ontwikkeling <https://publi.irisnet.be/web/category?vipKey=C5528c150-abcb-417e-9c75-ea7c6d5ba86f#publicationFormModal>
- **Vorst:** 3 BBP's beschikbaar op aanvraag via urbanisme@forest.brussels
- **Ganshoren:** 7 BBP's beschikbaar op aanvraag via atro@ganshoren.brussels
- **Elsene:** 14 BBP's <https://www.elsene.be/site/586-Plans-Particuliers-d-Affectation-du-Sol-PPAS>
- **Jette:** 11 BBP's beschikbaar op aanvraag via urbanisme@jette.brussels
- **Koekelberg:** 7 belangrijke BBP's <https://www.koekelberg.be/w/index.php?lg=2&cont=2894> (klik op In detail: de BBP's van Koekelberg)
- **Molenbeek:** 16 BBP's <https://www.molenbeek.irisnet.be/nl/ik-leef/stedenbouw/beschikbare-documenten/bbp>
- **Sint-Gillis:** 4 BBP's <https://stgillis.brussels/services/urbanisme/legislations-urbanistiques/>
- **Sint-Joost-ten-Node:** 8 BBP's <https://sjtn.brussels/nl/stedenbouw-huisvesting/stedenbouw-milieuvergunning/plannen-reglementen-formulieren-reglements-formulaires>
- **Schaarbeek:** 10 BBP's <https://www.1030.be/nl/bbp>
- **Ukkel:** 48 BBP's <https://sigucle.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=4861770251644ae7a08e564aa236d71e>
- **Watermaal-Bosvoorde:** 9 BBP's https://watermaal-bosvoorde.be/nl/leven-te-watermaal-bosvoorde/stedenbouw/bijzondere-bestemmingsplannen-bbps-1?set_language=nl
- **Sint-Lambrechts-Woluwe:** 20 BBP's (van kracht) <https://www.woluwe1200.be/nl/lijst-van-bbp-in-sint-lambrechts-woluwe/lambert/>
- **Sint-Pieters-Woluwe:** 17 BBP's (dat van de Putdaalwijk moet nog worden goedgekeurd door de regering); en 2 zonale reglementen: dat van de Europawijk en dat van het Plateau van Stokkel, die nog door de regering moeten worden goedgekeurd <https://www.woluwe1150.be/nl/gemeentediensten/urbanisme-nl/verordeningenbestemmingplannen/>

BIJLAGE 2: LIJST VAN GGSV'S EN GEMSV'S EN ZGEMSV'S DIE VAN KRACHT ZIJN

(1 december 2024)

GGSV

- **GGSV voor de perimeter van de Wetstraat en haar omgeving:** deze voert nieuwe regels in met betrekking tot het creëren en onderhouden van vrije ruimtes, de inplantingen, de bouwvolumes, de uitwendige behandeling van bouwwerken. Ze vervangt lokaal Titel I van de GSV en schrijft aanvullende bepalingen voor over de samenstelling van het aanvraagdossier voor een stedenbouwkundig attest en vergunning.

[ZGemSV voor de perimeter van de Wetstraat en haar omgeving](#) 

- **Algemene bouwverordening voor de wijken rond de Ambiorixsquare en het Jubelpark (ABW – 27 februari 1992):** voor de gemeenten Brussel-Stad, Etterbeek, Schaarbeek en Sint-Joost-ten-Node omvat de verordening striktere stedenbouwkundige regels dan deze voorzien voor heel het gewestelijk grondgebied, die de harmonie en de architecturale kenmerken van deze zone willen beschermen.

[Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquenaire \(PDF, 3.97MB\)](#) 

GemSV

- **Brussel-Haren:** RZGemSV Verdun bis voor de bouwwerken langsheen de nieuwe openbare weg gelegen tussen de Tweedekkerstraat en de brug van de Verdunstraat
[Zonale gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Verdun bis](#) 
- **Brussel-Solboschwijk** (Franklin Roosevelt): [Solboschwijk – Reglement betreffende de achteruitbouwzones en de villawijk](#) 
- **Brussel-Centrum** (Grote Markt): [Zonale gemeentelijke stedenbouwkundige verordening "Grote Markt, UNESCO-erfgoed – Commerciële uitdrukking](#) 
- **Sint-Jans-Molenbeek:** Gemeenteplein; perimeter en stedelijke gehelen: <https://www.molenbeek.irisnet.be/nl/bestanden/stedenbouw/beschikbare-documenten/stedenbouw/stedenbouwkundige-studies/rcuz/rcuz-place-communale-nl> 
- **Schaarbeek:** Zonale gemeentelijke stedenbouwkundige verordening "BLOEMENWIJK": https://issuu.com/1030be/docs/reglement_communal_d_urbanisme_quar_64050402a1ebd7?e=23589250/39635981 
- **Schaarbeek:** Zonale gemeentelijke stedenbouwkundige verordening "Terdelt- en Choméwijk": https://issuu.com/1030be/docs/reglement_communal_d_urbanisme_terd_249f418156641b?e=23589250/39636699 
- **Sint-Pieters-Woluwe:** Zonale verordening voor de Europawijk: https://www.woluwe1150.be/app/uploads/2015/11/media_documents_urbanisme_PPAS_Europe_reglementnl.pdf 
- **Sint-Pieters-Woluwe:** Zonale gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor het "Plateau van Stokkel" goedgekeurd door de gemeenteraad, maar nog niet van toepassing momenteel ter goedkeuring voorgelegd aan de Brusselse regering). Ontwerp-reglement: <https://www.woluwe1150.be/app/uploads/2024/09/ZGSV-Plateau-van-Stokkel-04.09.2024.pdf> 
- **Watermaal-Bosvoorde:** Gebouwenreglement inzake de constructies van de tuinvijken "Le logis" en "Floréal" Beheersplan voor het erfgoed: <https://erfgoed.brussels/nl/ontdekken/beheersplannen-voor-het-erfgoed> 

Auteurs: Hélène Dubois en Marie-Zoé Van Haeperen

Hoe ons contacteren?



Loket

Queteletplein 7
1210 Brussel



Telefoon

1810
of 02 219 40 60



Online

via het contactformulier
www.homegrade.brussels