

# WERKEN VRIJGESTELD VAN EEN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING OF VAN DE TUSSENKOMST VAN EEN ARCHITECT (NIET-BESCHERMDE<sup>1</sup> GEBOUWEN)

Voor de meeste bouw-, afbraak-, renovatie- en verbouwingswerken en werken voor de bestemmingswijziging van een gebouw is vooraf een **stedenbouwkundige vergunning** nodig (volgens het BWRO<sup>2</sup>). Bepaalde werken kunnen echter worden vrijgesteld als ze geen impact hebben op de stabiliteit van het gebouw, en er geen wijzigingen zijn in het volume, het architecturale uitzicht dat zichtbaar is vanaf de openbare ruimte, de bestemming of het gebruik van het gebouw, of het aantal woningen. Deze werken worden vastgesteld door het **besluit van geringe omvang**<sup>3</sup>. Het kan gaan om de **vrijstelling van de tussenkomst van een architect**<sup>4</sup>, of de **vrijstelling van een stedenbouwkundige vergunning**.

**Let op: de vrijstellingen zijn niet van toepassing als de tussenkomst afwijkt van een bestemmingsplan, een stedenbouwkundige verordening (met name GSV<sup>5</sup> en GemSV) of een verkavelingsvergunning, waarvoor in dat geval een stedenbouwkundige vergunning moet worden aangevraagd en de afwijking moet worden vermeld (volgens het besluit).**



Dit document dient uitsluitend ter informatie en is niet reglementair van aard. Informeer altijd bij de dienst stedenbouw van de gemeente wat uw verplichtingen zijn voordat u met de werkzaamheden begint, omdat het vaak moeilijk is de regelgeving correct te interpreteren.



Wanneer in de tekst wordt gesproken over “identieke vervanging” of “behoud van de uitgangssituatie”, wordt hiermee de juridische situatie (of wettelijke situatie) bedoeld, wat niet noodzakelijkerwijs de bestaande situatie is.

De juridische situatie is de situatie die officieel erkend is door de gemeente, en waarvan de plannen normaliter terug te vinden zijn in de stedenbouwkundige archieven.

## 1. Werken vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning

*De werken die voor een vrijstelling in aanmerking komen, worden vermeld in titel II van het besluit van geringe omvang (bepalingen die van toepassing zijn op goederen die niet het voorwerp zijn van een beschermingsmaatregel).*

*De verwijzing naar het artikel van het besluit van geringe omvang wordt naast elk punt vermeld.*

### • Verbouwings- en inrichtingswerken binnen het gebouw (hoofdstuk IV, art. 9)

*Bijvoorbeeld: renovatie van een kamer in de woning, afbraak of bouw van een lichte scheidingswand, werkzaamheden voor elektriciteit, loodgieterij of verwarming, vervanging van een vloerbedekking, aanbrengen van isolatie langs de binnenzijde, enz.*

Voor zover het aantal of de verdeling van de woningen ongewijzigd blijft.

Voor de toepassing van deze vrijstelling moeten de wijzigingen voldoen aan de geldende regelgeving, meer bepaald de eventuele gemeentelijke reglementen en de GSV5 (voornamelijk titel II – Bewoonbaarheidsnormen voor woningen).

<sup>1</sup> Lijst beschikbaar op <https://erfgoed.brussels/> of plan op <https://gis.urban.brussels/> (activeer de afbeelding “erfgoed”)

<sup>2</sup> Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO – titel IV, hoofdstuk 1): <https://urbanisme.irisnet.be/actualites-accueil/version-coordonnee-du-cobat-applicable-au-20-04.2019>

<sup>3</sup> Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008 gewijzigd door het besluit van 17 maart 2022, het zogenaamde besluit van “geringe omvang” <https://urban.brussels/fr/news/ag-minime-importance-mis-a-jour>

<sup>4</sup> Voorbeeld van renovatiewerkzaamheden waarvoor een architect nodig is: uitbreiding of veranda, opening in een draagmuur, plaatsen van koepel(s) in een plat dak, maken of verplaatsen van een trapgat, maken van een terras op een plat dak.

<sup>5</sup> GSV: Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening: <https://stedenbouw.irisnet.be/spelregels/stedenbouwkundige-verordeningen-svs/de-gewestelijke-stedenbouwkundige-verordening-gsv>

- **Wijziging van de bestemming van een deel van een woning voor een vrij beroep (hoofdstuk V, art. 13, 1°)**

*Bijvoorbeeld: advocaat, architect, notaris, arts, medische en paramedische beroepen, enz.*

Voor zover deze beroepsactiviteit ofwel een aanvulling is bij het hoofdverblijf van de persoon, de bestuurder of de venoot die de activiteit uitoefent, en dat de hem toegewezen oppervlakte:

- minder is dan 75 m<sup>2</sup> ;
- tussen 75 tot en met 200 m<sup>2</sup> ligt maar beperkt is tot 45% van de totale oppervlakte van de woning.

- **Wijziging van de bestemming van een of meer kamers in een woning (hoofdstuk V, art. 13, 2°)**

*Bijvoorbeeld: een woonkamer wordt een eetkamer, een slaapkamer wordt een badkamer.*

Voor zover de kamers voor huisvesting bestemd blijven.

Voor de toepassing van deze vrijstelling moeten de wijzigingen voldoen aan de geldende regelgeving, meer bepaald de eventuele gemeentelijke reglementen en de GSV5 (voornamelijk titel II – Bewoonbaarheidsnormen voor woningen).

- **Aanbrengen, wegwerken of wijzigen van raam- en deuropeningen (hoofdstuk VII, art. 21, 8°)**

*Bijvoorbeeld: het veranderen van een venster aan de achtergevel naar een vensterdeur die op de tuin uitgeeft, via de afbraak van de vensterbank.*

Voor zover deze openingen niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte, de wijziging geen stabiliteitswerken met zich meebrengt en de desbetreffende gevel niet gelegen is in de vrijwaringszone van een goed dat beschermd is.

- **Identieke vervanging van ramen, glaswerk, deuren, garagepoorten (hoofdstuk VII, art. 21, 7°)**

*Bijvoorbeeld: voor het vervangen van witte houten ramen door witte pvc moet een vergunning aangevraagd worden, zelfs als ze qua vorm en kleur identiek zijn.*

Voor zover de oorspronkelijke vormen, met inbegrip van de welvingen, zichtbare indelingen en de raamstijlen en -vleugels behouden blijven en het architecturaal aanzicht van het gebouw niet gewijzigd wordt;

Dat wil zeggen het behoud van het materiaal, de vorm, de kleur, de breedte en het lijstwerkpatroon van de profielen. Bij glas-in-loodramen moeten deze behouden blijven. Enkel of dubbel glas mag vervangen worden door dubbel of driedubbel glas.

- **Wijziging van de kleur van een gevel of de uitvoering van een muurschildering op een gevel, met uitzondering van de voorgevel (hoofdstuk VII, art. 21, 10°)**

*Bijvoorbeeld: voor het veranderen van de kleur van een gevelmuur is normaal gezien geen stedenbouwkundige vergunning nodig.*

Voor zover de gevel niet op minder dan 20 m van een beschermd goed staat.

- **Wijziging van het materiaal voor de bekleding of van de cementering van de gevels die niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte (hoofdstuk VII, art. 21, 11°)**

*Bijvoorbeeld: het bepleisteren of plaatsen van een bekleding op een achtergevel.*

Voor zover de gevel niet gelegen is in de vrijwaringszone van een goed dat beschermd is of waarvoor de procedure tot bescherming loopt.

- **Isolatie van een hellend dak langs de buitenzijde (hoofdstuk VII, art. 21/1, 1°)**

Voor zover:

- de materialen en kleuren van de oorspronkelijke afwerkingsbekleding worden behouden;
- de plaatsing niet tot een vermindering leidt van de netto lichtdoorlatende oppervlakte van het vertrek dat regelmatig bestemd is als woning onder het dak;
- de handelingen en werken geen betrekking hebben op een goed dat zich op minder dan 20 m van een beschermd goed bevindt.

In geval van afwijking van de GSV moet een stedenbouwkundige vergunning worden aangevraagd.

*Bijvoorbeeld: voor de wijziging van de dakpankleur is een bouwvergunning vereist. Als het dak na isolatie de hoogte van het hoogste mandelig profiel overschrijdt, is een vergunning vereist om af te wijken van de GSV (titel 1, artikel 6).*

- **De vervanging van de bekleding van een plat dak, evenals de eventuele verhoging ervan, om isolatie of een niet-toegankelijk extensief groendak te kunnen plaatsen (hoofdstuk VII, art. 21/1, 2°)**

Sommige groendaken moeten mogelijk structureel versterkt worden en vereisen daarom een stedenbouwkundige vergunning met een architect.

Als de isolatie gepaard gaat met het verhogen van de dakranden die zichtbaar zijn vanaf de straat, is een stedenbouwkundige vergunning noodzakelijk.

- **De plaatsing van een isolatie en van bijhorende afwerkingsbekleding, evenals van de noodzakelijke verbindingstukken, op een mandelige muur of een gevel die vanaf de openbare ruimte zichtbaar is (hoofdstuk VII, art. 21/, 3°)**

Voor zover de werken geen betrekking hebben op een goed dat zich op minder dan 20 m van een beschermd goed bevindt.

Let op, dit punt is voor interpretatie vatbaar: als de mandelige muur zichtbaar is vanaf de openbare ruimte en het afwerkingsmateriaal wordt gewijzigd, kan een stedenbouwkundige vergunning worden gevraagd, vooral omdat het wijzigen van het bekledingsmateriaal op een gevel die zichtbaar is vanaf de openbare ruimte niet vrijgesteld is van een stedenbouwkundige vergunning.

Als de gevel na isolatie uitsteekt boven het diepste naastliggende bouwwerk, is er een afwijking van de GSV (titel 1, artikel 4) en wordt er in principe een stedenbouwkundige vergunning gevraagd.

- **Afbraak zonder wederopbouw van bijgebouwen van minder dan 100 m<sup>2</sup> die niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte (hoofdstuk VI, art. 17)**

Voor zover de afbraak geen stabiliteitswerken voor de behouden gebouwen inhoudt, de muren afgepleisterd worden en het afgebroken bijgebouw vervangen wordt door een ruimte voor koeren en tuinen.

- **Wegen, terrassen, omheiningen en voorzieningen voor huishoudelijk, recreatief of decoratief gebruik in het gebied voor koeren en tuinen of in de achteruitbouwstrook (hoofdstuk VII, art. 21, 1°a)**

Voor zover:

- in de achteruitbouwstrook hun totale hoogte niet meer bedraagt dan 1 m;
- in het gebied voor koeren en tuinen hun hoogte niet meer dan 1,5 m loodrecht op de mandelige grens bedraagt. In achteruitbouw ten opzichte van de mandelige grens mag deze hoogte tot 3 m bedragen zonder een vlak van 45° dat loopt vanaf de top van de mandelige muren of, bij gebrek aan een muur;
- er geen wijziging van het bodemreliëf van meer dan 50 cm uit voortvloeit.

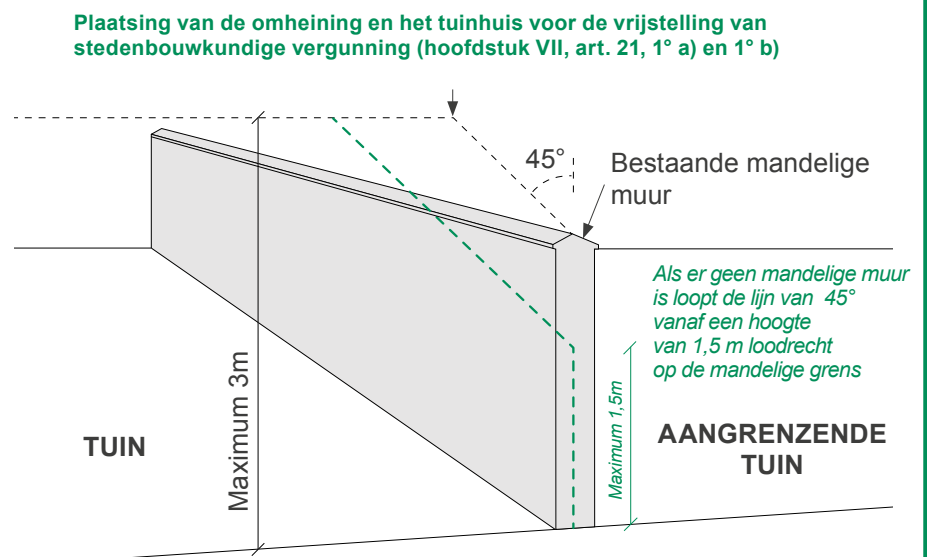
Titel 1, artikel 13 van de RRU bepaalt dat in het gebied voor koeren en tuinen een doorlaatbare oppervlakte van minstens 50% van de oppervlakte moet worden behouden.

- **Nevengebouw, vrijstaand van het hoofd- of de bijgebouwen, niet voor bewoning bestemd (hoofdstuk VII, art. 21, 1°b)**

Een tuinhuis is bijvoorbeeld vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning.

Voor zover:

- het in het gebied voor koeren en tuinen gelegen is;
- de oppervlakte ervan, met inbegrip van het projectievlak van het dak op de grond, niet meer dan 9 m<sup>2</sup> bedraagt;
- het niet hoger is dan 3 m;
- het hellend vlak van 45° ten opzichte van de waterpaslijn dat loopt vanaf de top van de mandelige muren of, bij gebrek aan een muur, vanaf een hoogte van 1,5 m loodrecht op de mandelige grens, niet wordt overschreden.



- **Niet overdekt zwembad met een oppervlakte van minder dan of gelijk aan 20 m<sup>2</sup> (hoofdstuk VII, art. 21, 1<sup>a</sup>)**  
Voor zover het zich in het gebied voor koeren en tuinen bevindt, op minstens 2 m van de mandelige grenzen.
  - **Plaatsing van dakvensters, lichtkoepels of glasramen in een hellend dak (hoofdstuk VII, art. 21, 2<sup>o</sup>)**  
Voor zover ze in het vlak van het dak zijn geplaatst en de helling minder dan 45° bedraagt, en hun gecumuleerde oppervlakte niet meer bedraagt dan 20% van de dakhelling.
  - **Plaatsing van fotovoltaïsche zonnepanelen of ermee gelijkgestelde panelen (hoofdstuk XI, art. 33/2,1<sup>o</sup>)**
    - Niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte: voor zover de plaatsing niet leidt tot het verwijderen van het hele of meer dan 50% van een bestaand groendak (bij uitbreiding ook het afsterven ervan) en ze zich niet op minder dan 20 m van een beschermd goed bevinden.
    - Zichtbaar vanaf de openbare ruimte: ingewerkt in het dakvlak of evenwijdig aan dit vlak bevestigd, zonder daarbij meer dan 30 cm uit te springen of de grenzen van het dak te overschrijden, en met een eenvoudige geometrische vorm van gelijke grootte, parallel ten opzichte van elkaar geplaatst. Voor zover de plaatsing niet leidt tot het verwijderen van het hele of van meer dan 50% van een bestaand groendak (bij uitbreiding ook het afsterven ervan) en ze zich niet op minder dan 20 m van een beschermd goed bevinden.
  - **Plaatsing of verwijdering van een grondwarmtepomp met een maximaal volume van 1 m<sup>3</sup> en niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte (hoofdstuk XI, art. 33/2,3<sup>o</sup>)**  
Voor zover ze zich op meer dan 3 m van de mandelige grenzen bevindt.
  - **Plaatsing of verwijdering, tegen de gevel, van technisch of decoratief materieel met een maximale oppervlakte van 10 cm<sup>2</sup> (hoofdstuk VII, art. 21, 3<sup>o</sup>)**  
*Bijvoorbeeld: huisnummer, brievenbussen, bellen, steun voor klimplanten, bloembakken, buitenverlichting, platen, enz.*  
Voor zover hun uitsprong minder bedraagt dan 12 cm.
- Volgens de GSV, titel 1 artikel 10, “afvoeropeningen voor rookgassen en ventilatie-systemen alsook externe technische installaties voor airconditioning zijn verboden aan de voorgevel en mogen niet zichtbaar zijn van op de openbare weg”.<sup>5</sup>
- **Plaatsing van schotelantennes die niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg met een maximale oppervlakte van 40 dm<sup>2</sup> (hoofdstuk VII, art.21, 4<sup>o</sup>)**  
Voor zover ze zich op meer dan 10 m van een beschermd goed bevinden, ze dezelfde kleur als het dak of de gevel hebben waarop ze geplaatst zijn, of doorschijnend zijn.
  - **Verwijdering van schotelantennes (hoofdstuk VII, art. 21, 5<sup>o</sup>)**
  - **Plaatsing of verwijdering van schoorstenen of luchtkokers, regenpijpen, luiken of markiezen die niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte (hoofdstuk VII, art. 21, 6<sup>o</sup>)**
  - **Water- of brandstofketels, mangaten, kanaliseringen, bekabelingen en individuele installaties voor waterinfiltratie of sanering (hoofdstuk VII, art. 21, 1<sup>a</sup>)**  
Voor zover ze ondergronds worden geplaatst.
  - **Siervijver met een oppervlakte van minder dan of gelijk aan 20 m<sup>2</sup> (hoofdstuk VII, art. 21, 1<sup>a</sup>)**  
Voor zover hij zich in het gebied voor koeren en tuinen bevindt, op minstens 2 m van de mandelige grenzen.
  - **De plaatsing van bewakingscamera's tegen een bestaande gevel of topgevel (hoofdstuk VII, art. 21, 12<sup>o</sup>)**  
Voor zover ze het architecturale aanzicht van het gebouw niet ontsieren, ze dezelfde kleur hebben als de bekleding van de gevel en ze een uitsprong hebben van maximaal 12 cm indien ze lager geplaatst worden dan 4 m boven de grond.

- **Het vellen van hoogstammen die dood zijn of in slechte gezondheid (hoofdstuk X, art. 32, 2°)**

Voor zover ze zich bevinden in groengebied met hoogbiologische waarde, in groengebied en Natura 2000-gebied.

## 2. Werken die een stedenbouwkundige vergunning vereisen maar vrijgesteld zijn van de tussenkomst van een architect

- **Bestemmingswijziging (hoofdstuk V, art. 15)**

*Bijvoorbeeld: een handelsgelijkvloers verbouwd tot woonruimte, een atelier/kantoor verbouwd tot woonruimte, een eengezinswoning verdeeld in meerdere woningen, enz.*

Indien voor deze wijziging geen werken vereist zijn of indien de verbouwingswerken binnen het gebouw en de werken voor de inrichting van lokalen geen stabiliteitswerken inhouden.

- **Optrekken van afsluitingen of van een scheidingsmuur tussen twee eigendommen (hoofdstuk VII, art. 23, 2°)**

Behalve indien de omheining (of de muur) voldoet aan de voorwaarden voor vrijstelling van het besluit van geringe omvang (hoofdstuk VII, art. 21, 1°a), in welk geval deze vrijgesteld is van een stedenbouwkundige vergunning.

*Bijvoorbeeld: voor de bouw van een muur tussen twee tuinen met een hoogte van 2 m is een vergunningsaanvraag zonder architect vereist.*

Lokale verordeningen (BBP, gemeentelijk reglement) kunnen bepaalde voorwaarden opleggen. Om hiervan af te wijken is de indiening van een stedenbouwkundige vergunning met aanvraag tot afwijking nodig.

- **Plaatsen van antennes, masten, pylonen, windmolens, schotelantennes of zonnecaptoren (hoofdstuk VII, afdeling 3, art. 23, 3°)**

Voor zover ze niet de oplossing van een stabiliteitsprobleem inhouden.

Behalve indien ze voldoen aan de voorwaarden voor vrijstelling van het besluit van geringe omvang (hoofdstuk XI, art. 33/2,1°), in welk geval ze vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning.

- **Bouwen van een niet overdekt zwembad of sportterrein (hoofdstuk VII, afdeling 3, art. 23, 4°)**

Behalve indien het voldoet aan de voorwaarden voor vrijstelling van het besluit van geringe omvang (hoofdstuk VII, art. 21, 1°a) in welk geval het vrijgesteld is van een stedenbouwkundige vergunning.

*Bijvoorbeeld: voor het bouwen van een openluchtzwembad van meer dan 20 m<sup>2</sup> is een vergunningsaanvraag zonder architect vereist.*

- **De wijziging van de openingen of ramen (hoofdstuk VII, afdeling 3, art. 23, 5°)**

Voor zover ze niet de oplossing van een stabiliteitsprobleem inhoudt.

Behalve indien ze voldoet aan de voorwaarden voor vrijstelling van het besluit van geringe omvang (hoofdstuk VII, art. 21, 8°), in welk geval ze vrijgesteld is van een stedenbouwkundige vergunning.

*Voor het wijzigen van de kleur of de indelingen van de ramen aan de voorgevel is bijvoorbeeld een stedenbouwkundige vergunning zonder architect vereist.*

- **De onder artikel 98, § 1, 6°, 7°, 8°, 9° en 10° van het BWRO vermelde handelingen en werken; (hoofdstuk VII, afdeling 3, art. 23, 6°)**

Dat wil zeggen, werken die tot doel hebben om:

- het reliëf van de bodem aanzienlijk te wijzigen (6°). Ter herinnering: de vrijstelling van vergunning is van toepassing als de wijziging van het bodemreliëf kleiner is dan of gelijk is aan 50 cm (Hoofdstuk VII – art. 21, 1°a);
- te ontbossen (7°)
- hoogstammige bomen<sup>7</sup> te vellen, te verplaatsen of te onderwerpen aan elke ingreep die hun overleving in het gedrang kan brengen (7°)
- het silhouet te wijzigen van een boom die ingeschreven is op de bewaarlijst zoals bedoeld in artikel 207<sup>8</sup> (8°)

<sup>6</sup> Een hoogstam is een boom waarvan de stam op 1,50 m van de grond een omtrek van minstens 40 cm heeft en die ten minste 4,00 m hoog (cfr. Besluit van geringe omvang titel 1, definities)

<sup>7</sup> De voorwaarden voor de onderhoudsnoei van hoogstambomen (die het voortbestaan van de boom niet in gevaar brengen) worden omschreven in het besluit, artikel 1, 27°.

- te ontginnen of de vegetatie te wijzigen van elk gebied waarvan de regering de bescherming noodzakelijk acht (9°)
  - een grond gewoonlijk te gebruiken als (10°): opslagplaats voor één of meer gebruikte voertuigen, schroot, materialen of afval; parkeerplaats van voertuigen, hierin begrepen voertuigen of aanhangwagens voor reclaimedoeleinden; standplaats voor een of meer mobiele inrichtingen die bewoond kunnen worden, zoals woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen, tenten. Er is evenwel geen vergunning vereist voor het kamperen met verplaatsbare inrichtingen op een kampeerterrein in de zin van de wetgeving op het kamperen.
- **De isolatiewerken bedoeld in artikel 21/1 in het geval de hierboven beschreven vrijstelling in “werkzaamheden vrijgesteld van vergunning” niet van toepassing is (hoofdstuk VII, afdeling 3, art. 23, 7°)**
- de plaatsing, op het hellend dak, van een isolatie en van bijhorende afwerkingsbekledingen, evenals van de noodzakelijke verbindingstukken, de vervanging van de bekleding van een plat dak, evenals de eventuele verhoging ervan, om isolatie, een dak met een tijdelijke buffercapaciteit van regenwater, of een niet-toegankelijk extensief groendak te kunnen plaatsen.  
*Bijvoorbeeld: de isolatie van een sarkingdak in afwijking van de GSV vereist een stedenbouwkundige vergunning vanwege de afwijking, maar is vrijgesteld van een architect.*
  - de plaatsing van isolatie en een afwerkingsbekleding, evenals van de noodzakelijke verbindingstukken op een mandelige muur of een gevel die niet zichtbaar is vanaf de openbare ruimte.  
*Bijvoorbeeld: de isolatie van een gevelmuur in afwijking van de GSV vereist een stedenbouwkundige vergunning zonder architect.*

### 3. Werken waarvoor een bevestiging van de dienst stedenbouw vereist is

Het is soms moeilijk om met zekerheid te bepalen welke procedure van toepassing is. Wij raden u altijd aan om de dienst stedenbouw van de gemeente te raadplegen, om na te gaan of een vergunning vereist is, met of zonder architect, en in het bijzonder voor de volgende situaties waar er nog steeds interpretatieverschillen zijn:

- wijziging van de kleur van een straatgevel (want er is geen expliciete vrijstelling van vergunning met architect);
- isolatie aan de buitenkant en wijziging van de materialen voor de bekleding van een gevel aan de straatkant, of zichtbaar vanaf de openbare ruimte (want er is geen expliciete vrijstelling van vergunning met architect);
- isolatie aan de buitenkant en wijziging van de materialen voor de bekleding van een gevelmuur;
- isolatie aan de buitenkant van een achtergevel, om na te gaan of er een mogelijke afwijking van de GSV is;
- isolatie van een hellend dak aan de buitenkant (sarkingdak), om na te gaan of er een mogelijke afwijking is van de GSV;
- het plaatsen van een carport, pergola of luifel, die al dan niet zichtbaar is vanaf de openbare ruimte;
- het installeren van een airconditioningsysteem of warmtepomp aan de achtergevel;

### Aandachtspunten

#### → Gevels, deuren en ramen

- De stedenbouwkundige vergunningen voor wijzigingen aan ramen en/of isolatie moeten voldoen aan de regelgeving EPB-werkzaamheden<sup>8</sup> (met eisen op het gebied van isolatie en ventilatie).
- Sint-Joost-ten-Node en de GCHEWS-zone van Molenbeek hebben “kleurplannen” met aanbevelingen voor gevels. Naleving van het voorgestelde kleurenpalet en voorafgaande goedkeuring van de gemeente maakt een vereenvoudigde procedure (of zelfs vrijstelling van stedenbouwkundige vergunning) mogelijk.

#### → Isolatie van gevelmuren

Voor het isoleren van gevelmuren of andere werkzaamheden die het perceel van een buur overschrijden, is voorafgaande toestemming van de buur vereist.

#### → Wijziging van de bestemming en/of van het aantal of de verdeling van woningen

Er zal een advies van de dienst preventie van de DBDMH worden aangevraagd (tenzij de nieuwe bestemming een eengezinswoning is).

<sup>8</sup> Regelgeving betreffende de energieprestatie van gebouwen. <https://leefmilieu.brussels/pro/wetgeving/verplichtingen-en-vergunningen/eisen-en-procedure-van-de-regelgeving-epb-werkzaamheden>

## → Appartementsgebouwen

Een voorafgaande toestemming van de mede-eigendom van het gebouw is vereist voor alle werkzaamheden die betrekking hebben op de gemeenschappelijke ruimten (ramen, gevels, daken, gemeenschappelijke gangen, enz.) of die het aantal woningen en/of de bestemming wijzigen.

## Verwijzingen naar de regelgeving

- **Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV):** <https://stedenbouw.irisnet.be/spelregels/stedenbouwkundige-verordeningen-svs/de-gewestelijke-stedenbouwkundige-verordening-gsv>
- **Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008 gewijzigd door het besluit van 17 maart 2022 van "geringe omvang":** <http://www.ejustice.just.fgov.be>
- **Gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen (GemSV) en BBP** : te controleren bij de dienst stedenbouw van de gemeente.
- **Regelgeving EPB-werkzaamheden** (van toepassing voor wijzigingen aan de thermische gebouwschil uitgevoerd na juli 2008): <https://leefmilieu.brussels/pro/wetgeving/verplichtingen-en-vergunningen/eisen-en-procedure-van-de-regelgeving-epb-werkzaamheden>
- **Andere verordeningen die mogelijk van toepassing zijn**, kunt u bekijken op de website van Brugis: <https://gis.urban.brussels/brugis/#/>

Hulp nodig? Bezoek [www.homegrade.brussels](http://www.homegrade.brussels) voor meer informatie of contacteer ons.



AKOESTIEK

DUURZAME  
GEBOUWEN

ENERGIE



HUISVESTING



ERFGOED



RENOVATIE



STEDENBOUW




### Gratis infoloket:

 **Queteletplein 7**  
**1210 Brussel**

van dinsdag tot vrijdag van 10u tot 17u  
zaterdag (behalve tijdens de schoolvakanties)  
van 14u tot 17u

### Telefonische dienstverlening:

 **1810** van dinsdag tot vrijdag  
van 10u tot 12u en van 14u tot 16u

### Uw vragen per e-mail:

 [www.homegrade.brussels](http://www.homegrade.brussels)



### Publicaties

[www.homegrade.brussels](http://www.homegrade.brussels)



### Facebook

@homegrade.brussels



### Beroepen van het architecturaal patrimonium

[www.beroepenvanhetergoed.brussels](http://www.beroepenvanhetergoed.brussels)

