

De bestemmingsplannen: GBP en BBP's

Deze plannen bepalen nauwkeurig de bestemmingen van elke wijk (wonen, kantoren, groene ruimten,...). Ze omvatten grafische en schriftelijke voorschriften (resp. de indeling in gebieden en wat in elk gebied mag gebeuren).

Het GBP: Gewestelijk Bestemmingsplan

- > heeft betrekking op het hele Gewest,
- > is uniek,
- > legt een algemene zoning vast.

Uittreksel uit het GBP

WOONGEBIEDEN MET RESIDENTIEEL KARAKTER

- 1.1. Deze gebieden zijn bestemd voor huisvesting.
- 1.2. Deze gebieden kunnen eveneens worden bestemd voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, alsmede voor productieactiviteiten waarvan de vloeroppervlakte van al die functies samen, per onroerend goed, niet groter is dan 250 m². Deze gebieden kunnen ook worden bestemd voor kantoren waarvan de vloeroppervlakte, per onroerend goed, beperkt is tot 250 m².
- 1.3. Buiten de linten voor handelskernen kunnen de benedenverdiepingen van de gebouwen bestemd worden voor handelszaken. De eerste verdieping kan eveneens bestemd worden voor handelszaken wanneer de plaatselijke omstandigheden dit mogelijk maken en nadat de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking zullen onderworpen zijn. De vloeroppervlakte bestemd voor handelszaken mag, per project en per gebouw, niet meer dan 150 m² bedragen. Er moet worden verzekerd dat in het gebouw minstens één woning behouden blijft.

- [...][Algemene voorwaarden voor al deze gebieden:]
- > enkel de handelingen en werken die betrekking hebben op de huisvesting, op de voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, alsmede op de handelszaken gelegen langs een lint voor handelskernen mogen de binnenterreinen van huizenblokken aantasten;
 - > het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken en installaties strookt met dat van het omliggend stedelijk kader [...]
 - > de aard van de activiteiten is verenigbaar met het wonen;
 - > de continuïteit van het wonen is verzekerd.

VOORNAAMSTE GEBIEDEN VAN HET GBP

- Woongebieden:** voornamelijk bestemd voor huisvesting
- Gebieden met gemengd karakter:** bestemd voor huisvesting, maar kunnen ook voor kantoren, productieactiviteiten en kleine ondernemingen worden bestemd
- Administratiegebieden:** in hoofdzaak bestemd voor kantoren
- Gebieden voor voorzieningen van collectief belang:** bestemd voor installaties met een rol van algemeen nut
- Groengebieden:** in hoofdzaak bestemd voor het behoud en het herstel van het natuurlijk milieu en van wateroppervlakken; bouwen is er slechts beperkt mogelijk



De BBP's: Bijzondere Bestemmingsplannen

De gemeenten stellen BBP's op om de ruimtelijke ordening van bepaalde gebieden nader te omschrijven. De BBP's gelden slechts voor een deel van het grondgebied.

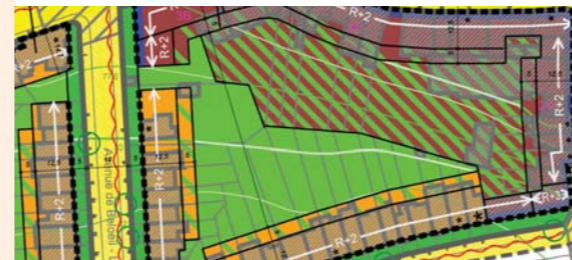
Zij bepalen de bestemmingen van het GBP, bepalen waar al dan niet mag gebouwd worden, leggen de secheidingslijnen vast tussen openbare en private ruimten,...

Zij omvatten ook de voorschriften inzake types toelaatbare bouwwerken, hoogte, materialen,...

De gemeenten houden een kaart bij waarop de verschillende BBP's die op hun grondgebied van kracht zijn, worden aangeduid.

VOORNAAMSTE GEBIEDEN IN DE BBP'S

- Bouwgebied:** bestemd voor gebouwen
- Gebieden van koeren en tuinen:** bestemd voor beplanting, grasperken, waterpartijen, speeltuintjes, zwembaden,...
- Inspringstroken:** beplant gebied tussen de woningen en de straat waarop niets mag worden gebouwd
- Wegengebieden:** bestemd voor wegen, paden, fietspaden,...



De stedenbouwkundige verordeningen: GSV en GemSV's

De stedenbouwkundige verordeningen bepalen, onder andere, de algemene regels die van toepassing zijn op bouwwerken, op wat erbij hoort en op hun naaste omgeving.



De GSV: Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening

De GSV is van toepassing op het hele grondgebied van het Brussels Gewest. Zij behandelt volgende materies:

- Kenmerken van de bouwwerken en hun naaste omgeving;
- Bewoonbaarheidsnormen van de woningen;
- Bouwplaatsen;
- Toegankelijkheid van gebouwen voor personen met beperkte mobiliteit;
- Reclame- en uithangborden;
- De wegen, de toegangen ertoe en de naaste omgeving ervan (breedte van het trottoir,...);
- Parkeerplaatsen.

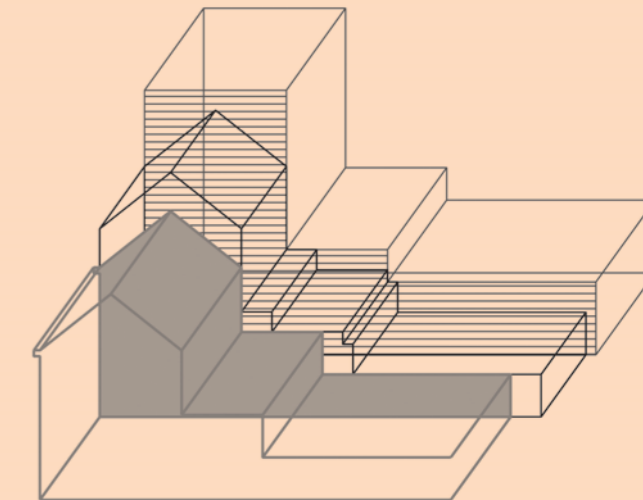
De GemSV's: Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordeningen

De gemeenten kunnen GemSV's goedkeuren om de GSV nader te omschrijven en aan te vullen in functie van de eigen kenmerken van hun grondgebied.

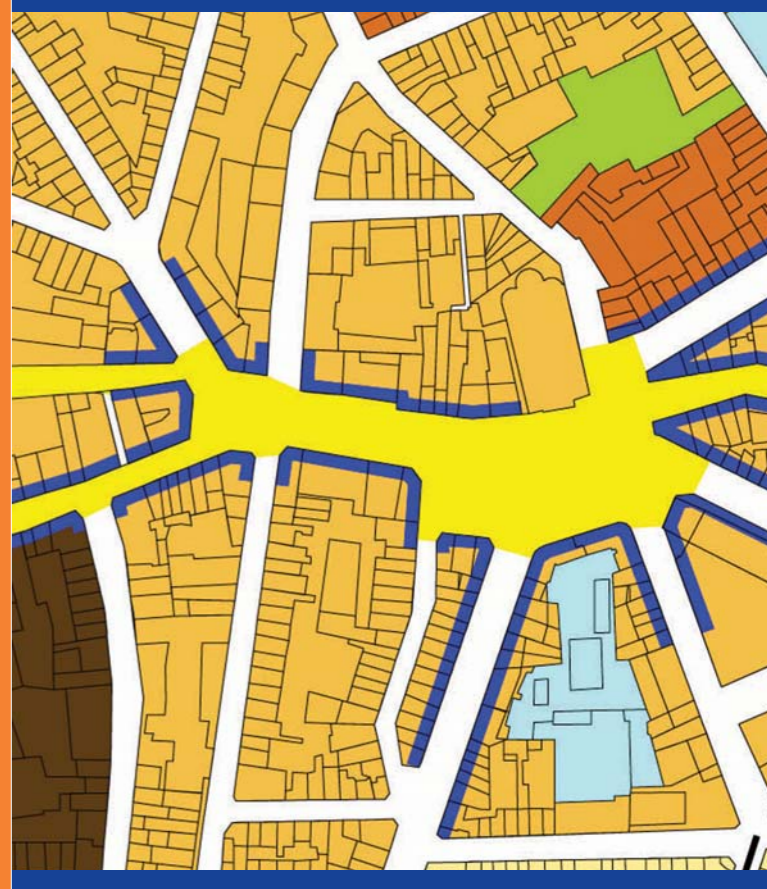
De dienst Stedenbouw van de gemeente

Voordat u stappen onderneemt, doet u er goed aan de gemeente te raadplegen. Op de dienst Stedenbouw neemt u in welk gebied uw perceel gelegen is, of u al dan niet een stedenbouwkundige vergunning nodig hebt om de werken te mogen aanvatten en welke regels u dient na te leven.

Ook architecten, notarissen, vastgoedagenten en landmeters kunnen u deze gegevens bezorgen.



Plannen en verordeningen in het Brussels Gewest



Veratnw. uitgever : Arlette Verkruyssen, CCN, Vooruitgangstraat 80/1, 1035 Brussel

De **INFO-FOLDERS VAN STEDENBOUW** verstrekken elementaire informatie. U vindt meer inlichtingen met betrekking tot uw goed of uw ontwerp bij de bevoegde diensten.

Waar vind ik de nodige inlichtingen?

- > U kunt al de informatie met betrekking tot stedenbouw raadplegen op het internet www.stedenbouw.brussels
- > Op de dienst Stedenbouw van uw gemeente verneemt u alles over de geldende regels. U kunt ook terecht bij de Directie Stedenbouw van de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel.
- > De gewestelijke plannen en verordening kunt u online raadplegen: stedenbouw.brussels en brugis.brussels

**GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL
BRUSSEL STEDELIJKE ONTWIKKELING (BSO)**
Directie Stedenbouw
CCN, Vooruitgangstraat 80 bus 1
1035 Brussel
tel. 02 204 23 77 - fax 02 204 15 23
www.stedenbouw.brussels
stedelijke-ontwikkeling@gob.brussels
www.stedelijke-ontwikkeling.brussels

Plannen en verordeningen in het Brussels Gewest

GBP, GSV, BBP, GemSV...

wat schuilt er achter deze technische termen?

Wat is het nut ervan?

Hoe kan ik snel te weten komen

welke werken toegelaten zijn in het gebouw dat ik wil kopen?

Inleiding

Als de gemeente een vergunning moet afleveren, kijkt zij na of de geldende plannen en de verordeningen worden nageleefd.

Deze bestaan op twee niveaus,

- > **het gewestelijke niveau:** plannen en verordeningen die gelden voor het hele gewestelijke grondgebied;
- > **en het gemeentelijke niveau:** plannen en verordeningen die de gewestelijke aanvullen.

De gemeente houdt niet enkel rekening met de naleving van de regels. Zij gaat ook na of het ontwerp geschikt is en niet in strijd is met de 'goede ruimtelijke ordening'.

Vraag inlichtingen bij de dienst Stedenbouw van uw gemeente zodra u werken overweegt.

Als u vooraf vragen stelt, wint u later tijd!

Gevolgen van zonder vergunning uitgevoerde werken

Als u zonder de vereiste vergunning werken onderneemt, begaat u een stedenbouwkundige overtreding.

De gemeente en het gewest zijn bevoegd tot het opstellen van een proces-verbaal van overtreding en kunnen u een strafmaatregel of een administratieve boete opleggen.

Zij vragen u om de situatie te regulariseren, hetzij door de plek in haar oorspronkelijke staat te herstellen, hetzij door een stedenbouwkundige vergunning aan te vragen.