



GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING
Besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 21 november 2006

TITEL I

KENMERKEN VAN DE BOUWWERKEN EN HUN NAASTE OMGEVING

ALGEMENE INLEIDING

KENMERKEN VAN DE BOUWWERKEN EN HUN NAASTE OMGEVING

BEWOONBAARHEIDSNORMEN VOOR WONINGEN

BOUWPLAATSEN

TOEGANKELIJKHEID VAN GEBOUWEN VOOR PERSONEN MET BEPERKTE MOBILITEIT

THERMISCHE ISOLATIE VAN GEBOUWEN

RECLAME EN UITHANGBORDEN

DE WEGEN, DE TOEGANGEN ERTOE EN DE NAASTE OMGEVING ERVAN

DE PARKEERNORMEN BUITEN DE OPENBARE WEG



BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

KENMERKEN VAN DE BOUWWERKEN EN HUN NAASTE OMGEVING

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK I: ALGEMEEN	5
HOOFDSTUK II: PLAATSING EN BOUWPROFIEL	9
Afdeling 1: Plaatsing en bouwprofiel van de mandelige bouwwerken	9
Afdeling 2: Plaatsing en bouwprofiel van vrijstaande bouwwerken.	15
HOOFDSTUK III: BENEDENVERDIEPINGEN, GEVELS	17
HOOFDSTUK IV: NAASTE OMGEVING	19
HOOFDSTUK V: NUTSVOORZIENINGEN	21
HOOFDSTUK VI: OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN	22

Deze tekst met bijgaande verordenende schetsen vormt de officiële versie van de verordening zoals deze is goedgekeurd door de Regering op 21 november 2006. De schetsen zijn genummerd en voorzien van een duidelijke verwijzing naar het artikel waarop ze betrekking hebben.

De omliggende commentaar en de illustraties in de tekst hebben enkel een indicatieve waarde. Zij geven informatie aan de lezer over de aard van de wetteksten door aanbevelingen en nuttige referenties.

De wetteksten en verordenende teksten waarnaar in de verordening worden verwezen, kunnen evolueren.

De GSV kan worden geraadpleegd op de site www.gsv.irisnet.be.

Doelstellingen

Titel I bepaalt de «kenmerken van de bouwwerken en hun naaste omgeving» om erop toe te zien dat het architecturale karakter van de stadswijken wordt gerespecteerd en voorrang wordt verleend aan het behoud van de bestaande bebouwing met het oog op een zekere harmonie en de creatie van coherente stadsgehelen.

Toepassingsgebied

Daar het GBP enkel een aantal algemene maatregelen in deze materie voorziet, kunnen enkel de bijzondere bepalingen vermeld in de Bijzondere Bestemmingsplannen (BBP) of desgevallend de bepalingen bevat in de gemeentelijke verordeningen of in de verkavelingsvergunningen volledig of gedeeltelijk de bepalingen van deze titel van de GSV vervangen en aldus als wettelijke referenties gelden.

Het toepassingsgebied van deze titel omvat de volgende handelingen en werken:

- Nieuwe bouwwerken;
 - Verbouwingswerken;
 - Handelingen en werken van geringe omvang vrijgesteld van stedenbouwkundige vergunning.
- De handelingen en werken die enkel het behoud beogen van het bestaande bouwwerk, zonder wijzigingen aan te brengen aan het bouwprofiel of de plaatsing, vallen buiten het toepassingsgebied van Titel I van de GSV. Het betreft handelingen en werken zoals herstellingen aan daken of onderhoud van de gevel.

Hoofdbeginselen

Het behoud en de verbetering van de leefkwaliteit vormen de leidraad van deze titel, zowel voor huizenblokken bestaande uit mandelige huizen als voor vrijstaande bouwwerken.

Binnen huizenblokken wordt de leefkwaliteit onder meer gewaarborgd door regels aangaande de maximumdiepte van de bouwwerken, waarbij zowel rekening wordt gehouden met de afmetingen van het terrein als met de diepte van de aanpalende bouwwerken;

De regels aangaande de naaste omgeving van de bouwwerken en in het bijzonder de achteruitbouwstroken, getuigen ook van deze wil tot behoud van de leefkwaliteit: aanmoediging van beplantingen en groen, beperking van de parkeerplaatsen in achteruitbouwstroken, ...;

Sommige maatregelen beogen de vrijwaring van de esthetiek van de gevels (inwerking in de gevel van de regenpijpen en van allerlei lijnen en kabels, verbod van blinde benedenverdiepingen,...) zonder echter de creativiteit van de architecten te beknotten door al te strenge normen;

Andere bepalingen zijn erop gericht om de uitbreiding van de verkrotting van de bovenverdiepingen tegen te gaan, die voortvloeit uit de leegstand van de woongelegenheden boven benedenverdiepingen die zijn bestemd voor een niet-residentiële activiteit; daarom legt

Titel I de verplichting op van een afzonderlijke toegang tot de bovenverdiepingen bij de bouw of inrichting van een handelsgelijkvloers, behoudens uitzonderingen;

Sommige problemen maken het voorwerp uit van nieuwe voorschriften. Zoals bijvoorbeeld de groene daken of de zonnepanelen, waarvoor nieuwe normen worden voorgeschreven in Titel I. Andere thema's, zoals de ecoconstructienormen, komen dan weer niet aan bod in de GSV, omdat die afhankelijk zijn van bouwtechnieken die voortdurend evolueren en niet thuishoren in een stedenbouwkundige verordening. Voor die andere thema's worden de na te leven technische normen vastgelegd in andere normgevende teksten of precieze technische regels.

HOOFDSTUK 1 ALGEMEEN

ARTIKEL 1 TOEPASSINGSGEBIED

§ 1. Deze titel is van toepassing op het volledige grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

§ 2. Deze titel is van toepassing:

1° op de handelingen en werken die onderworpen zijn aan een stedenbouwkundige vergunning krachtens artikel 98, § 1, eerste lid, van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening;

Uittreksel uit het Brussels Wetboek van de Ruimtelijke Ordening

« Art. 98 § 1. Niemand mag zonder voorafgaande schriftelijke en uitdrukkelijke vergunning van het college van burgemeester en schepenen:

1° bouwen, een grond gebruiken voor het plaatsen van één of meer vaste inrichtingen, reclame-inrichtingen en uithangborden inbegrepen;

onder bouwen en plaatsen van vaste inrichtingen wordt verstaan het oprichten van een gebouw of een kunstwerk of het plaatsen van een inrichting, zelfs uit niet duurzame materialen, die in de grond is ingebouwd, op de grond of op een bestaand bouwwerk is bevestigd of op de grond steun vindt ten behoeve van de stabiliteit en bestemd is om ter plaatse te blijven staan, al kan zij ook uit elkaar genomen of verplaatst worden;

2° verbouwen van een bestaand bouwwerk met uitzondering van instandhoudings- en onderhoudswerken; onder verbouwen wordt verstaan de wijziging - binnen of buiten - van een gebouw, kunstwerk of een inrichting, door onder meer toevoeging of afschaffing van een plaats, een dak, wijziging van het aspect van het bouwwerk of het gebruik van andere materialen, zelfs als deze werken de omvang van het bestaande gebouw niet wijzigen;

3° een bouwwerk afbreken;

4° herbouwen;

5° de bestemming van een goed geheel of gedeeltelijk wijzigen, zelfs als deze wijziging geen werken vereist;

2° op de handelingen en werken die, omwille van hun geringe omvang, vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning, zoals bedoeld in artikel 98, § 2 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening;

Artikel 98 §2 van het Brussels Wetboek van de Ruimtelijke Ordening stipuleert: «De Regering kan de lijst vaststellen van de werken en handelingen waarvoor, wegens hun geringe omvang, geen vergunning vereist is. De lijst is evenwel niet van toepassing op de handelingen en werken aan een goed dat is beschermd of ingeschreven op de bewaarlijst of waarvoor de inschrijvings- of beschermingsprocedure geopend is.»

De lijst van de handelingen en werken vrijgesteld van de stedenbouwkundige vergunning werd

vastgelegd door de Regering in het «Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot bepaling van de handelingen en werken die vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning, van het advies van de gemachtigde ambtenaar, van de gemeente of van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen of van de medewerking van een architect.»

3° op de handelingen en werken bedoeld in artikel 98, § 3 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, waarvoor een stedenbouwkundige verordening een vergunning oplegt .

§3. De artikels 3 tot 8 van onderhavige titel zijn niet van toepassing op de handelingen en werken aan een bestaand bouwwerk als zij gebeuren met het oog op het behoud van het bouwwerk en als zij het bouwprofiel of de plaatsing ervan niet wijzigen.

Ter herinnering: Titel I is niet van toepassing op de handelingen en werken die de wijziging beogen van de bestemming van een goed als die geen wijziging met zich meebrengen aan het bouwprofiel of de plaatsing.

Onder bestemming van een goed moet worden verstaan: de bestemming zoals aangegeven in de bouwvergunning of stedenbouwkundige vergunning, of bij het ontbreken van een dergelijke vergunning, de bestemming aangegeven in de bestemmingsplannen (BWRO, artikel 98 §1, 5°, b).

ARTIKEL 2 DEFINITIES

In deze titel verstaat men onder:

1. naaste omgeving: gebied dat grenst aan het bouwwerk en dat bestaat uit:

- a) de achteruitbouwstrook,
- b) desgevallend de zijdelingse inspringstrook,
- c) het gebied voor koeren en tuinen;

2. aanpalend bijgebouw: bouwwerk dat hoort bij het hoofdbouwwerk en er helemaal of gedeeltelijk mee verbonden is;

3. rooilijn: grens tussen de openbare weg en omliggende eigendommen;

4. antenne: toestel voor het uitzenden of ontvangen van radio-elektrische golven, in het bijzonder de schotelantennes en de antennes voor mobiele telefonie;

5. luifel of markies: vast of mobiel dak dat uitspringt ten opzichte van de gevel van een bouwwerk;



Luifel.

6. balkon: smal platform met borstwering voor één of meerdere gevelopeningen;

7. mandelig bouwwerk: bouwwerk met minstens één muur die op of tegen een zijdelingse mandelige grens staat;

8. bovengronds bouwwerk: gedeelte van het bouwwerk dat zichtbaar is vanaf het grondniveau, met uitsluiting van de terrassen en andere ondoorlaatbare bedekkingen op grondniveau;

9. vrijstaand bouwwerk: bouwwerk waarvan geen enkele gevelmuur gebouwd is op of tegen een mandelige grens;

10. naastliggend bouwwerk: bouwwerk op het terrein grenzend aan het desbetreffende terrein;

11. technische verdieping: gedeelte van een inspringende verdieping dat niet bewoonbaar is of onbruikbaar voor de hoofdfunctie van het bouwwerk, maar waar technische voorzieningen ondergebracht zijn;

12. puntgevel: gevel aan de straatkant die loodrecht staat op de nok van een hellend dak;

13. bouwlijn: hoofdvlak dat gevormd wordt door alle voorgevels van de bouwwerken en dat kan inspringen ten opzichte van de rooilijn;

14. huizenblok: geheel van al dan niet bebouwde terreinen, dat begrensd is door verkeerswegen in de open lucht of door natuurlijke grenzen;

15. mandelige grens: grens die twee eigendommen scheidt en bestaat uit het verticaal vlak of, bij gelegenheid, de verticale vlakken en de horizontale vlakken die erop aansluiten;

16. dakkapel: bouwelement dat boven het dakvlak van een hellend dak uitsteekt en dat via rechtopstaande openingen de ventilatie en de natuurlijke verlichting mogelijk maakt;

17. acroteriemuur: muur die zich boven het niveau van het dak of van het terras bevindt en die dient als zijkant of borstwering;



Technische verdieping.



Puntgevel.



Bouwlijn op de rooilijn.



Dakkapel.

18. erker: gesloten uitsprong die op de gevel uitsteekt over één of meerdere bouwlagen;

19. volle grond: zone vrij van elke bebouwing, ook ondergronds;

20. mandelig profiel: profiel van het mandelig gebouw ter hoogte van de mandelige grens;



Erker.

21. doorlaatbare oppervlakte: oppervlakte die regenwater op een natuurlijke wijze laat doordringen in de bodem, met uitzondering van de oppervlakten boven ondergrondse bouwwerken;

22. terrein: perceel of geheel van naast elkaar liggende percelen, al dan niet opgenomen in het kadaster, toebehorend aan eenzelfde eigenaar;

23. hoekterrein: terrein gelegen op de kruising van meerdere openbare wegen;

24. naastliggend terrein: het terrein of de twee terreinen die palen aan het desbetreffende terrein en die, ten opzichte van de openbare weg, aan weerszijden van dit terrein gelegen zijn;

25. achteruitbouwstrook: tussen de rooilijn en de bouwlijn gelegen deel van het terrein;

26. gebied voor koeren en tuinen: het onbebouwde of nog niet bebouwde bovengronds gelegen gedeelte van het terrein, de achteruitbouwstrook en de zijdelingse inspringstrook niet inbegrepen.

27. zijdelingse inspringstrook: deel van het terrein dat gelegen is tussen de achteruitbouwstrook en het gebied voor koeren en tuinen en dat zich uitstrekt van de zijkant van het bouwwerk tot aan de zijdelingse grens van het terrein.

HOOFDSTUK 2 PLAATSING EN BOUWPROFIEL

Afdeling 1:

Plaatsing en bouwprofiel van de mandelige bouwwerken

ARTIKEL 3 PLAATSING

§ 1. Langs de zijde van de openbare weg wordt de gevel van het bouwwerk geplaatst op de rooilijn of, in voorkomend geval, op de bouwlijn. (Fig.1A en 1B)

§ 2. Langs de zijanten van het terrein wordt het bouwwerk geplaatst op of tegen de mandelige grens, behalve wanneer het naastliggend bouwwerk inspringt ten opzichte van deze grens of wanneer een zijdelingse inspringstrook is opgelegd. (Fig.2A;2B;2C) (Fig. 3A; 3B; 3C)

ARTIKEL 4 DIEPTE

§ 1. Ter hoogte van de benedenverdieping en de bovenverdiepingen voldoet de maximale diepte boven de grond van het bouwwerk aan de volgende voorwaarden:

1° niet dieper zijn dan driekwart van de terreindiepte, gemeten op de middenas van het terrein, zonder de achteruitbouwstrook; (Fig. 4A; 4B)

2° a) wanneer de twee naastliggende terreinen bebouwd zijn, mag het bouwwerk:

- niet dieper zijn dan het mandelig profiel van het diepste naastliggende bouwwerk;
- maximaal 3 meter dieper zijn dan het mandelige profiel van het minst diepe naastliggende bouwwerk.

Een diepte van meer dan 3 meter kan toegestaan worden als een zijdelingse inspringstrook van minstens 3 meter in acht genomen wordt.

Het opmeten gebeurt loodrecht op het referentie-element. (Fig. 5A)

b) als slechts één van de naastliggende terreinen bebouwd is, is het bouwwerk maximaal 3 meter dieper dan het mandelige profiel van het naastliggende bouwwerk.

Een diepte van meer dan 3 meter kan toegestaan worden als een zijdelingse inspringstrook van minstens 3 meter in acht genomen wordt.

Het opmeten gebeurt loodrecht op het referentie-element. (Fig.5B)

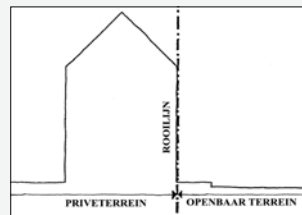


Fig. 1A: plaatsing op de rooilijn.

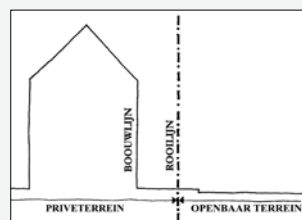


Fig. 1B: plaatsing op de bouwlijn.

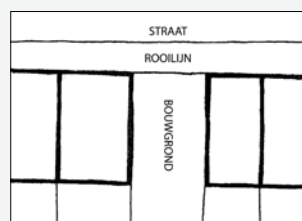


Fig. 2A: bestaande toestand.

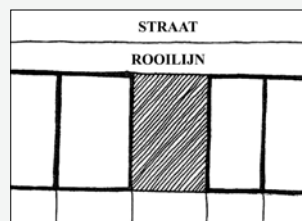


Fig. 2B: conform ontwerp .

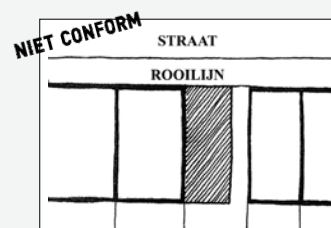


Fig. 2C: niet-conform ontwerp, want het naastliggend bouwwerk springt niet in ten opzichte van de mandelige grens van het perceel.

c) in het geval van een driegevelbouwwerk mag het bouwwerk het mandelig profiel van het naastliggende bouwwerk met niet meer dan 3 meter in de diepte overschrijden. (Fig. 5C)

d) als geen van de naastliggende terreinen bebouwd is, of als de bouwdiepten van de mandelige profielen van het/de naastliggende bouwwerk(en) abnormaal gering zijn ten opzichte van die van de andere bouwwerken in de straat, is enkel de voorwaarde vermeld onder 1° van toepassing. (Fig. 5D)

§ 2. Voor de kelderverdieping wordt de ondergrondse maximumdiepte van het bouwwerk bepaald overeenkomstig de regels voorgeschreven in artikel 13.

Het ondergronds bouwwerk wordt ofwel bedekt met een laag teelaarde van minstens 0,60 meter over de hele onbebouwde bovengrondse oppervlakte, ofwel ingericht als terras.

Een laag teelaarde van 0,60 meter is nodig voor een gediversifieerde en goed ontwikkelde beplanting bovenop de ondergrondse bouwwerken.

§ 3. Op een hoekterrein wordt de maximumdiepte van het mandelig bouwwerk bepaald op grond van de regels van voornoemde §1, 2° en §2 van dit artikel. (Fig. 5E)

§ 4. Schetsen in bijlage 1 van deze titel illustreren dit artikel.

Enkel de bijgevoegde schetsen zijn verordenend.

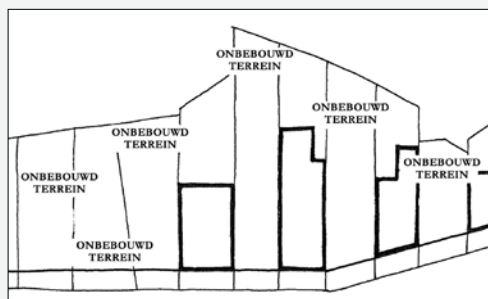


Fig. 4A: bestaande toestand op plan.

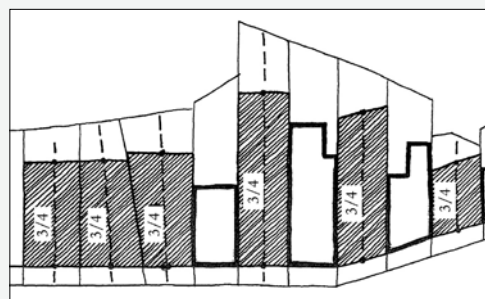


Fig. 4B: bepaling van de bebouwbare zone. (art. 4, § 1, 1°).

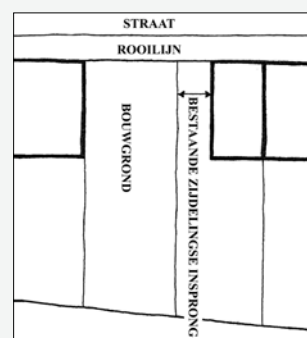


Fig. 3A: bestaande toestand.

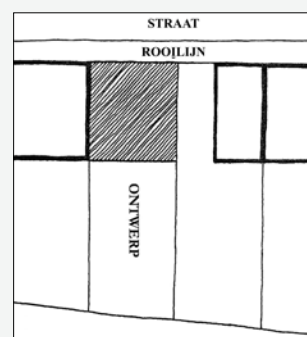


Fig. 3B: conform ontwerp van een bouwwerk tegen de mandelige grens.

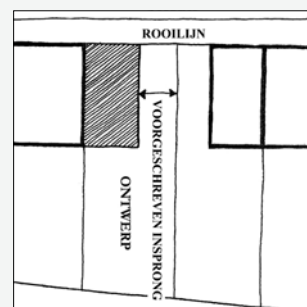


Fig. 3C: conform ontwerp van een bouwwerk met verplichte zijdelingse insprong.

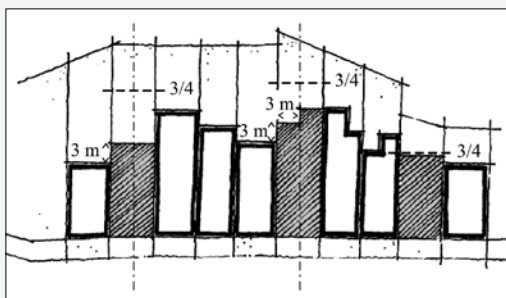


Fig. 5A: maximumdiepte van de bebouwbare zone wanneer de twee naastliggende terreinen bebouwd zijn (art. 4, § 1, 2° a).

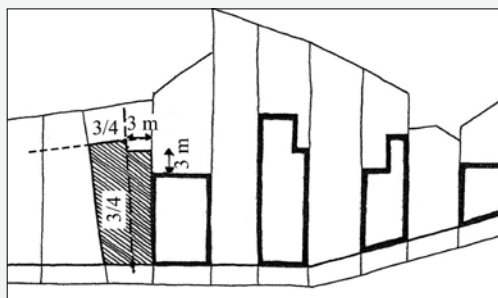


Fig. 5B: maximumdiepte van de bebouwbare zone wanneer slechts één van de naastliggende terreinen bebouwd is (art. 4, § 1, 2° b).

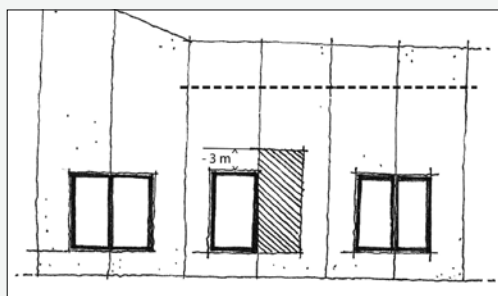


Fig. 5C: maximumdiepte van de bebouwbare zone in het geval van een driegevelbouwwerk (art. 4, § 1, 2° c).

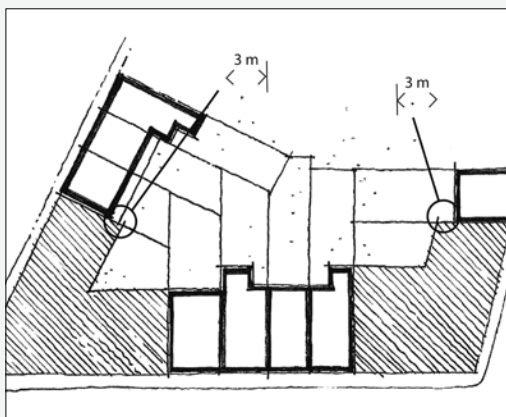


Fig. 5E: maximumdiepte van het mandelig bouwwerk op een hoekterrein (art. 4 §3).

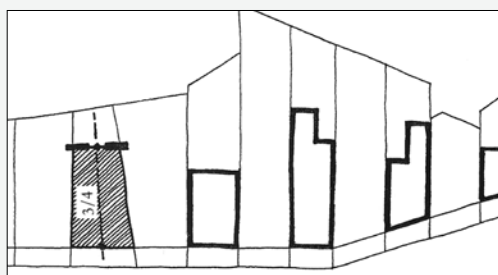


Fig. 5D: maximumdiepte van de bebouwbare zone wanneer geen van de naastliggende terreinen bebouwd is (art. 4, § 1, 2° d).

ARTIKEL 5 HOOGTE VAN DE VOORGEVEL

§ 1. De hoogte van de voorgevel wordt bepaald in functie van beide naastliggende bouwwerken of, bij gebreke hieraan, van de twee dichtstbij gelegen bouwwerken, die ieder langs weerszijden van het terrein in kwestie in dezelfde straat gelegen zijn, ofwel, als dit niet het geval is, op de rand van hetzelfde huizenblok.

De hoogte van de gevel wordt gemeten vanaf het gemiddelde niveau van het trottoir tot aan de scheidingslijn tussen het gevelvlak en het dakvlak. De acroteriemuren worden meegerekend bij de berekening van de gevelhoogte. (Fig. 6A; 6B; 6C)

De hoogte van de voorgevel van het mandelige bouwwerk mag niet:

- 1° lager zijn dan de laagste referentiehoogte;
- 2° hoger zijn dan de hoogste referentiehoogte.

Als de hoogte van de voorgevel van beide referentiebouwwerken abnormaal laag of abnormaal hoog is ten opzichte van de gemiddelde hoogte van de andere bouwwerken in de straat of, bij gebreke hieraan, van het huizenblok, dan wordt de hoogte van het mandelige bouwwerk bepaald op grond van de gemiddelde hoogte van de andere bouwwerken in de straat of, bij gebreke hieraan, van het huizenblok.

Er moet gezorgd worden voor een harmonieuze aansluiting tussen de bouwwerken met verschillende hoogten.

§ 2. Onverminderd artikel 6, mag een puntgevel hoger zijn dan de hoogste referentiehoogte.

ARTIKEL 6 HET DAK

§ 1. Het dak voldoet aan de volgende voorwaarden:

1° het mag niet meer dan 3 meter hoger zijn dan het laagste mandelig dakprofiel van het hoofdgebouw en de aangrenzende bijgebouwen van de referentiebouwwerken bedoeld in artikel 5; de metingen worden loodrecht op het referentieelement uitgevoerd; (Fig. 7A; 7B)

2° het mag niet hoger zijn dan het hoogste mandelig dakprofiel van het hoofdgebouw en de aangrenzende bijgebouwen van de referentie-bouwwerken bedoeld in artikel 5. (Fig. 8A; 8B; 8C; 8D)

Tot op de maximale diepte die wordt toegestaan door artikel 4, kan een overschrijding van meer dan drie meter ten opzichte van het laagste mandelig profiel worden toegestaan, waarbij evenwel het hoogste mandelig profiel niet mag worden overschreden.

Voor de bijgebouwen mag het dak, voorbij de in artikel 4 toegestane diepte, niet hoger zijn dan dat van het laagste naastliggende bouwwerk.

Wanneer het laagste referentiebouwwerk ongewoon laag is ten opzichte van de andere bouwwerken in de straat of, bij gebrek hieraan, ten opzichte van de bouwwerken in hetzelfde huizenblok, is enkel de tweede voorwaarde van het eerste lid van toepassing.

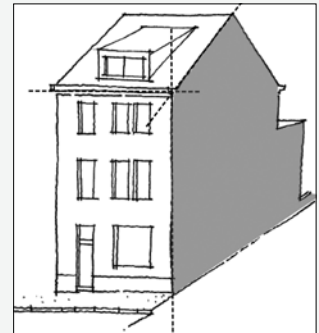


Fig. 6A: doorsnede van het gevelvlak en het dakvlak – geval van een bouwwerk met hellend dak.

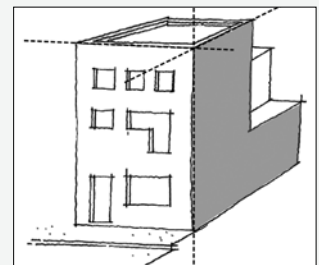


Fig. 6B: doorsnede van het gevelvlak en het dakvlak – geval van een bouwwerk met plat dak.

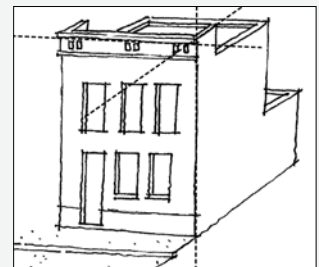


Fig. 6C: doorsnede van het gevelvlak en het dakvlak – geval van een bouwwerk met plat dak met acroteriemuren.

Wanneer beide referentiebouwwerken ongewoon laag zijn ten opzichte van de andere bouwwerken in dezelfde straat of, bij gebrek hieraan, in hetzelfde huizenblok, zijn de twee voorwaarden van het eerste lid niet van toepassing. In dit geval houdt het mandelig bouwwerk rekening met de gemiddelde hoogte van de mandelige dakprofielen in de straat of, bij gebrek hieraan, in het huizenblok.

Er moet een harmonieuze aansluiting bestaan tussen de naastliggende bouwwerken met verschillende hoogten.

Wanneer het om een steile straat gaat, wordt rekening gehouden met de hoogteverschillen als gevolg van de terreinhelling. (Fig.: 9A; 9B)

Schetsen in bijlage 1 van deze titel illustreren deze paragraaf.

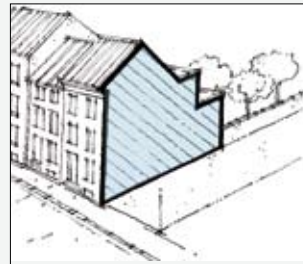


Fig. 7A: mandelig profiel.

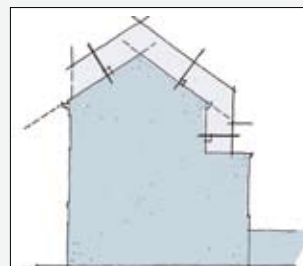


Fig. 7B: loodrecht uitgevoerde metingen.

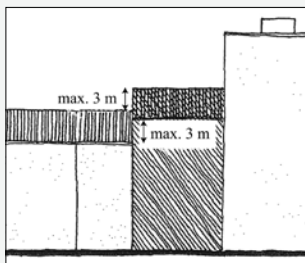


Fig. 8A: conform ontwerp: de voorgevel en het dak overschrijden het laagste mandelig profiel met niet meer dan 3 meter, en het hoogste mandelig profiel wordt niet overschreden.

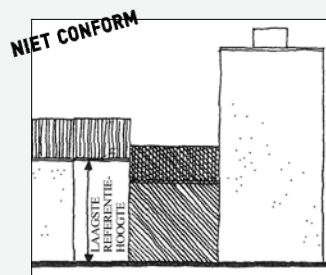


Fig. 8B: niet-conform ontwerp: de hoogte van de voorgevel is kleiner dan de laagste referentiehoogte.

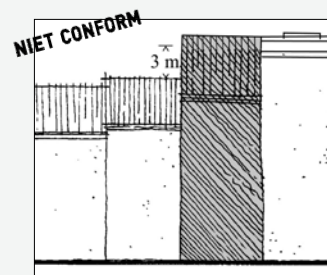


Fig. 8C: niet-conform ontwerp: de voorgevel en het dak overschrijden het laagste mandelig profiel met meer dan 3 meter, zonder evenwel het hoogste mandelig profiel te overschrijdent.

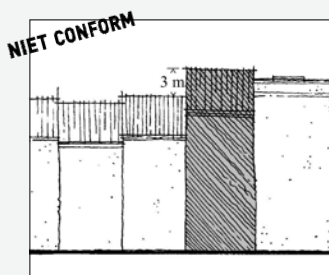


Fig. 8D: niet-conform ontwerp: het dak overschrijdt de hoogte van het hoogste mandelig profiel, terwijl het het laagste mandelig profiel niet overschrijdt met meer dan 3 meter.

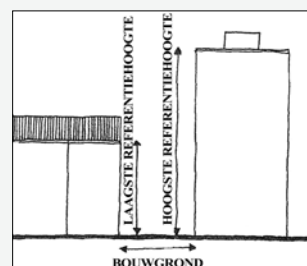


Fig. 9A: bepaling van de referentiehoogtes op een vlak terrein.

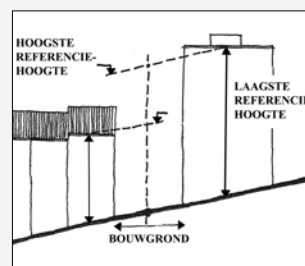


Fig. 9B: bepaling van de referentiehoogtes op een hellend terrein.

Te volgen stappen:

1. Bepaling van de twee referentiebouwwerken: dit zijn ofwel de naastliggende bouwwerken, ofwel, indien er geen zijn, de twee dichtsbijzijnde bouwwerken, gelegen aan beide kanten van het betrokken terrein, in de straat of desgevallend op de rand van het huizenblok.
2. Bepaling van de potentiële dieptes volgens de voorschriften van artikel 4.
3. Bepaling van de hoogte van de voorgevel volgens de regels voorgeschreven in artikel 5.
4. Bepaling van de hoogte van het dak van het hoofdgebouw en van de aanpalende bijgebouwen volgens de regels voorgeschreven in artikel 6.

§ 2. De in § 1 bedoelde dakhoogte mag met maximum 2 meter overschreden worden voor de bouw van dakkapellen.

De totale breedte van de dakkapellen mag maximaal 2/3 van de gevelbreedte bedragen. (Fig.: 10A)

§ 3. Het in § 1 bedoelde dak omvat de technische verdiepingen, de inspringende verdiepingen en de machinekamers van de liften; deze zijn geïntegreerd in het dak.

Enkel de schoorsteentoppen of de ventilatiekappen, de zonnepanelen en de antennes mogen boven de maximale bouwhoogte van het dak uitsteken.

De antennes voor mobiele telefonie mogen niet meer dan 4 meter uitsteken. Die hoogte wordt desgevallend vermeerderd met de hoogte van de acroteriemuur. (Fig.: 10B)

Deze elementen worden zo geplaatst dat de esthetiek van het bouwwerk zo min mogelijk aangetast wordt.



Fig. 10A: niet-conform dak: de technische verdieping is niet geïntegreerd in het dak.



Fig. 10B: de antenne voor mobiele telefonie is niet conform omdat ze meer dan 4 meter uitsteekt boven het dak van het gebouw.

Afdeling 2:

Plaatsing en bouwprofiel van de vrijstaande bouwwerken

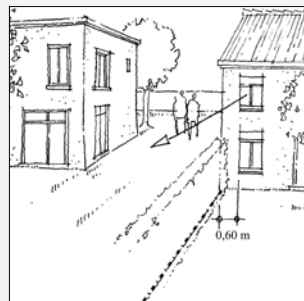
ARTIKEL 7 PLAATSING

§ 1. Het bovengronds bouwwerk wordt geplaatst op een gepaste afstand van de terreingrenzen, rekening houdend met de bouwhoogte van de omringende bouwwerken, met de eigen bouwhoogte, met de bestaande bouwlijn en met de vrijwaring van de bezonning van de naastliggende terreinen.

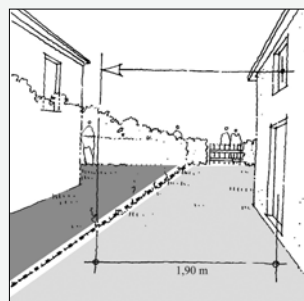
De gepaste afstand wordt beoordeeld door de overheden die de stedenbouwkundige vergunning afleveren. Die beoordeling gebeurt op basis van criteria inzake de goede plaatselijke ordening.

Deze paragraaf bevat geen bepalingen met betrekking tot minimumafstanden die moeten worden gerespecteerd ten opzichte van de naastliggende gebouwen. De regels die worden opgelegd door het Burgerlijk Wetboek blijven evenwel van toepassing:

- In geval van schuin uitzicht: eerbiediging van een minimumafstand van 0,60 meter ten opzichte van de perceelsgrenzen.
- In geval van rechtstreeks uitzicht: eerbiediging van een minimumafstand van 1,90 meter ten opzichte van de perceelsgrenzen.



Burgerlijk Wetboek: schuine uitzichten.



Burgerlijk Wetboek: rechtstreekse uitzichten

Artikel 678 van het Burgerlijk Wetboek: «Men mag op het besloten of niet besloten erf van zijn nabuur geen rechtstreekse uitzichten of uitzicht gevende vensters, noch balkons of andere soortgelijke vooruitspringende werken hebben, tenzij er een afstand van negentien decimeter is tussen de muur waar men die maakt, en het erf.»

Artikel 679 van het Burgerlijk Wetboek: «Men mag op datzelfde erf geen zijdelingse of schuine uitzichten hebben, tenzij er een afstand is van zes decimeter.»

Artikel 680 van het Burgerlijk Wetboek: «De afstand waarvan sprake in de twee vorige artikelen, wordt gerekend van de muur waarin de opening gemaakt wordt, en, indien er balkons of andere soortelijke vooruitspringende werken zijn, van hun buitenrand tot aan de scheidslijn van beide eigendommen.»

§ 2. Voor de kelderverdieping wordt de ondergrondse maximumdiepte van het vrijstaande bouwwerk bepaald overeenkomstig de regels voorgeschreven in artikel 13.

Het ondergronds bouwwerk wordt ofwel bedekt met een laag teelaarde van minstens 0,60 meter over de hele onbebouwde bovengrondse oppervlakte, ofwel ingericht als terras.

ARTIKEL 8 HOOGTE

§ 1. De bouwwerken mogen niet hoger zijn dan de gemiddelde hoogte van de bouwwerken die zich bevinden op de terreinen rond het desbetreffend terrein, zelfs indien het geheel van deze terreinen door één of meerdere wegen doorkruist wordt.

§ 2. Het dakprofiel mag met maximum 2 meter overschreden worden voor de bouw van dakkapellen.

De totale breedte van de dakkapellen mag niet meer dan 2/3 van de gevelbreedte bedragen.

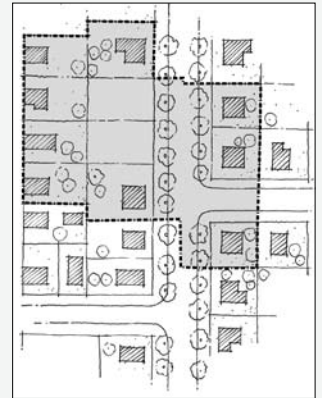
§ 3. De hoogte van de bouwwerken bedoeld in § 1 omvat de technische verdiepingen, de inspringende verdiepingen en de machinekamers van de liften; deze zijn geïntegreerd binnen het dakvolume.

Enkel de schoorsteentoppen of de ventilatiekappen en de antennes mogen de maximumbouwhoogte van het dak overschrijden.

De antennes voor mobiele telefonie mogen niet meer dan 4 meter boven het dak uitsteken.

Die hoogte wordt desgevallend vermeerderd met de hoogte van de acroteriemuur.

Deze elementen worden zo geplaatst dat de esthetiek van het bouwwerk zo min mogelijk aangetast wordt.



Perimeter van de «bouwwerken die zich bevinden op de terreinen rond het desbetreffend terrein».

HOOFDSTUK 3 BENEDENVERDIEPINGEN, GEVELS

ARTIKEL 9 BENEDENVERDIEPINGEN

De inrichting van de benedenverdiepingen voor handelsdoeleinden of voor een ander gebruik dan huisvesting mag de bewoning van de bovenverdiepingen niet in de weg staan.

Dit voorschrift beoogt het behoud van een toegang tot de bovenverdiepingen van bouwwerken waarvan de benedenverdieping wordt ingenomen door een andere functie dan huisvesting. Die verplichting is noodzakelijk om borg te staan voor het gebruik van de verdiepingen en voor de mogelijkheid van een andere bestemming voor de bovenverdiepingen.

Als er een afzonderlijke ingang bestaat, moet deze behouden worden.

Een aparte en gemakkelijk bereikbare ingang naar deze verdiepingen is verplicht, behalve wanneer de gevelbreedte minder dan 6 strekkende meter bedraagt.

Blinde benedenverdiepingen, zijnde beneden-verdiepingen waarvan de geveloppervlakte minder dan 20% gevelopeningen telt of andere openingen zoals toegangs- of garagepoorten, met uitzondering van omheiningsmuren, zijn verboden.



Niet-conforme benedenverdieping, want ze bevat minder dan 20% gevelopeningen of andere openingen.

ARTIKEL 10 UITSPRUNGEN AAN DE STRAATGEVEL

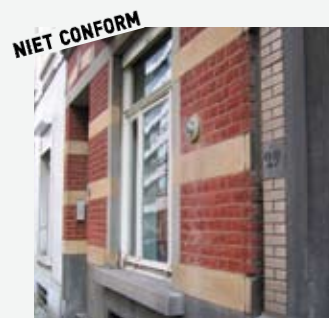
§ 1. Uitsprongen aan de straatgevel op de rooilijn mogen geen gevaar opleveren voor voorbijgangers noch hinder veroorzaken voor de burens.

Ten opzichte van de bouwlijn steken de uitsprongen aan de gevel niet meer dan 0,12 m uit over de eerste 2,50 meter gevelhoogte, en één meter daarboven.

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.

Schotelantennes zijn verboden aan de straatgevel.

De vaste luifels en markiezen mogen, ten opzichte van de bouwlijn, verder uitsteken dan de grens bedoeld in het tweede lid, voor zover deze minstens 2,50 meter boven het trottoir hangen.



Niet-conforme toestand: afvoer van rookgassen aan de voorgevel.



Niet-conforme toestand: schotelantennes aan de straatgevel.

De luifels en markiezen moeten in open stand minstens 0,35 m afstand houden van de buitenrand van het trottoir of van de grens van de rijweg, om de doorgang van bussen, brandweerwagens en vrachtwagens mogelijk te maken.

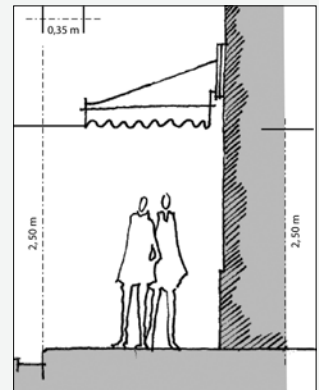
Deze paragraaf is niet van toepassing op de plaatsing van reclame of uithangborden.

§ 2. De balkons, terrassen en erkers passen binnen de twee verticale vlakken die een hoek van 45° vormen ten opzichte van de gevel, vertrekkend vanaf de mandelige grens.

De totale breedte van de erkers, balkons en terrassen is kleiner dan 2/3 van de gevelbreedte.

§ 3. Wanneer bij nieuwbouw de bouwlijn op de rooilijn ligt, zijn de regenpijpen geïntegreerd in de gevel.

§ 4. Wanneer deze regenpijpen uitsteken op de gevel, zijn ze bij alle bouwwerken voorzien van een uitloopbuis van minstens één meter hoog.



Luifel die in open stand 0,35 m afstand houdt van de buitenrand van het trottoir.



Regenpijp geïntegreerd in de gevel.



Regenpijp die uitsteekt op de gevel, voorzien van een uitloopbuis van minstens 1 meter hoog.

HOOFDSTUK 4 NAASTE OMGEVING

ARTIKEL 11 INRICHTING EN ONDERHOUD VAN DE ACHTERUITBOUWSTROOK

§ 1. De achteruitbouwstrook wordt ingericht als tuintje met beplanting in volle grond. Deze mag geen bouwwerken omvatten, behalve die welke horen bij de ingang van een gebouw zoals met name brievenbussen, omheiningen of muurtjes, trappen of opritten.

Deze strook mag niet worden omgevormd tot parkeerruimte noch worden bedekt met ondoorlaatbare materialen (behalve de paden naar de inkomdeuren en garagepoorten), tenzij een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of een stedenbouwkundige verordening, uitgevaardigd voor een deel van het gemeentelijk grondgebied, dit toelaat onder bepaalde voorwaarden.

De achteruitbouwstrook moet regelmatig onderhouden worden.

ARTIKEL 12 INRICHTING VAN DE GEBIEDEN VOOR KOEREN EN TUINEN EN VAN DE ZIJDELINGSE INSPRINGSTROKEN

De inrichting van de gebieden voor koeren en tuinen en van zijdelingse inspringstroken heeft tot doel het groen uitzicht kwantitatief en kwalitatief te verbeteren.

De installaties voor de inrichting van deze gebieden, zoals tuinhuisjes, banken, schommels, standbeelden of andere decoratieve of sierelementen zijn toegelaten.

ARTIKEL 13 BEHOUD VAN EEN DOORLAATBARE OPPERVLAKTE

Het gebied voor koeren en tuinen bestaat voor minstens 50% van de oppervlakte uit doorlaatbare oppervlakte.

Deze doorlaatbare oppervlakte bestaat uit volle grond en is beplant.

De volledige ondoorlaatbaarheid van het gebied voor koeren en tuinen mag enkel om hygiënische redenen worden toegestaan, als het om een bescheiden oppervlakte gaat.

Ontoegankelijke platte daken van meer dan 100 m² moeten worden ingericht als groene daken.

De platte daken bedoeld in artikel 13 hebben betrekking op alle platte daken: zowel deze van de hoofdgebouwen als van de bijgebouwen.



Achteruitbouwstrook: conforme toestand.



Niet-conforme toestand: achteruitbouwstrook ingericht als parkeerruimte en bedekt met ondoorlaatbare materialen.



Zijdelingse inspringstrook: conforme toestand.



Zijdelingse inspringstrook: niet-conforme toestand.



Groen dak.

De toegankelijke daken waarop dit voorschrift betrekking heeft, zijn deze die ingericht zijn als verblijf. Alle andere daken van meer dan 100 m², die enkel toegankelijk zijn om technische redenen, zijn onderworpen aan de in artikel 13 voorgeschreven groenaanleg .

De gedeeltelijke toegankelijkheid van een plat dak doet geen afbreuk aan een groenaanleg van het niet toegankelijk deel ervan.

ARTIKEL 14 **OMHEINING VAN HET ONBEOUWD TERREIN**

§ 1. Het onbebouwd terrein dat grenst aan een openbare weg en dat ofwel omringd is door bebouwde terreinen, ofwel gelegen is in een huizenblok dat voor meer dan driekwart van de oppervlakte bebouwd is, wordt langs de rooi- of bouwlijn afgesloten door een omheining die voldoet aan de volgende voorwaarden:

- 1° stevig in de grond bevestigd zijn met het oog op stabiliteit;
- 2° minstens 2 meter hoog zijn;
- 3° een reliëf hebben dat het aanplakken ontraadt;
- 4° geen gevaar vormen voor de voorbijgangers;
- 5° een toegangspoort hebben die naar het terrein toe opengaat.

Omheiningen zijn niet verplicht voor onbebouwde terreinen die zijn ingericht als voor het publiek toegankelijke ruimte.

§2. De omheining wordt regelmatig onderhouden.



Conforme omheining.



Niet-conforme omheining.

HOOFDSTUK 5 NUTSVOORZIENINGEN

ARTIKEL 15 NUTSVOORZIENINGEN VAN DE BOUWERKEN

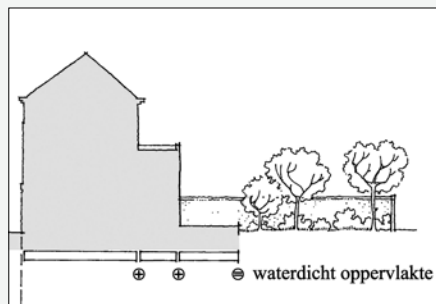
Bij nieuwbouw mogen de aansluitingen op de nutsvoorzieningen, onder meer op de netwerken voor telefoon, elektriciteit, kabeltelevisie, water, gas en riolering, alsook de doorgangen voor kabels en leidingen hiervoor, niet zichtbaar zijn.

Indien het technisch onmogelijk is de in het eerste lid bedoelde voorschriften na te leven, mag de aansluiting verricht worden door middel van een wachtbuis die is ingewerkt in de structuur en deel uitmaakt van het bouwwerk.

ARTIKEL 16 OPVANG VAN REGENWATER

Het regenwater afkomstig van alle ondoorlaatbare oppervlakken wordt opgevangen en afgevoerd naar een regenput, een vloeiveld of, bij gebrek daaraan, de openbare riolering.

Bij nieuwbouw is de plaatsing van een regenput verplicht om met name een overbelasting van de riolering te vermijden. De minimumafmetingen van deze regenput bedragen 33 liter per m² dakoppervlak in horizontale projectie.



Berekening van de minimumafmetingen van de regenput op grond van de oppervlakte van de daken.

HOOFDSTUK 6 OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

ARTIKEL 17 **OVEREENSTEMMING VAN EEN ONTWERP MET DEZE VERORDENING**

De overeenstemming van een bouwontwerp met deze verordening houdt niet in dat het strookt met de goede ruimtelijke ordening en met de andere geldende wetten en verordeningen.

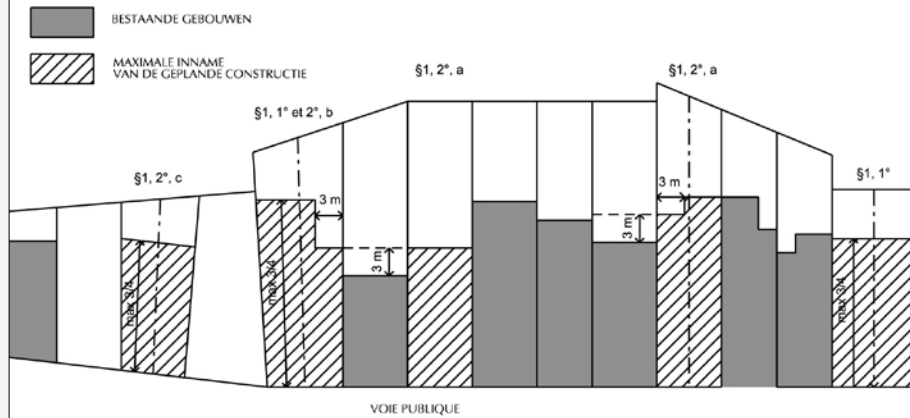
ARTIKEL 18 **TOEPASSING IN DE TIJD**

Deze titel is van toepassing op de stedenbouwkundige vergunnings- en attestaanvragen die worden ingediend na de inwerkingtreding ervan.

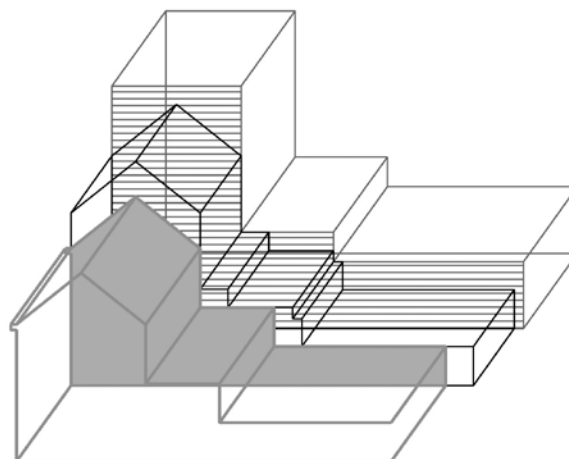
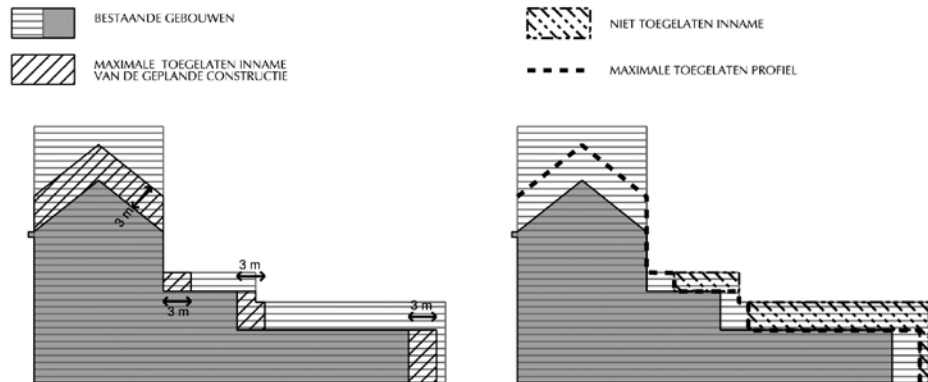
Hij is eveneens van toepassing op de in artikel 1 bedoelde handelingen en werken die, omwille van hun geringe omvang, zijn vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning en waarmee begonnen wordt na de inwerkingtreding ervan.

De GSV werd bekendgemaakt op 19.12.2006 en trad in werking op 03.01.2007.

**ARTIKEL 4 §1
DIEPTE VAN DE BOUWERKEN
BENEDENVERDIEPING**



**ARTIKEL 4 §1, ARTIKEL 6 §1
DIEPTE EN HOOGTE VAN DE BOUWERKEN
MANDELIGE PROFIEL**



**ARTIKEL 4 §1, ARTIKEL 6 §1
DIEPTE EN HOOGTE VAN DE BOUWWERKEN
MANDELIGE PROFIEL**



BESTAANDE GEBOUWEN



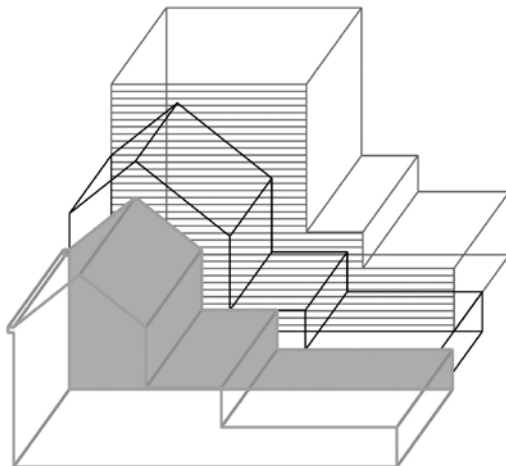
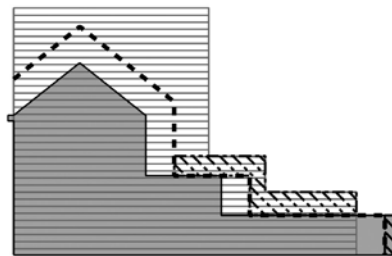
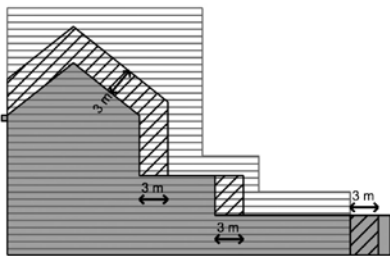
MAXIMALE TOEGELATEN INNAME
VAN DE GEPLANDE CONSTRUCTIE



NIET TOEGELATEN INNAME



MAXIMALE TOEGELATEN PROFIEL



Verantwoordelijke uitgever: Jacques Van Grimbergen
Directeur-generaal van het Bestuur Ruimtelijke Ordening en Huisvesting

Layout: Tarmak

Fotografie: Marcel Vanhulst

Wettelijk depot: D/2007/9210/1



BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

**Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest
Bestuur voor Ruimtelijke Ordening en Huisvesting**

CCN, Vooruitgangstraat 80 bus 1
1035 Brussel

Voor meer informatie:
www.gsv.irisnet.be