

De energetische verbeteringen en de stedenbouwkundige vergunning



Vade-mecum



urban
.brussels 

Kunstberg 10-13
Brussel 1000
info@urban.brussels
+32 (0) 2 432 83 00

1 De handelingen en werken in verband met de energetische verbetering van de gebouwen zijn in principe aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen

Artikel 98, § 1, 2°, van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) bepaalt dat een stedenbouwkundige vergunning onder meer is vereist voor de verbouwing van een bestaand bouwwerk.

Volgens het BWRO bestaat het verbouwen van een bestaand bouwwerk feitelijk in 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 uitzicht van het bouwwerk of het gebruik van andere materialen, zelfs als deze werken de omvang van het bestaande gebouw niet wijzigen.

Het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2008 tot bepaling van de handelingen en werken die vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning, van het advies van de gemachtigde ambtenaar, van de gemeente, van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, van Brussel Mobiliteit, van Leefmilieu Brussel, van de overlegcommissie, evenals van de speciale regelen van openbaarmaking of van de medewerking van een architect, zoals gewijzigd door het besluit van 17 maart 2022, het besluit van geringe omvang genoemd voorziet **VRIJSTELLINGEN VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING** of **PROCEDURELE VRIJSTELLINGEN** in bepaalde situaties en mits de naleving van bepaalde voorwaarden.

Indien enkel **PROCEDURELE VRIJSTELLINGEN** worden voorzien, blijft een stedenbouwkundige vergunning vereist, maar mag deze laatste worden afgegeven zonder dat tot bepaalde procedurele handelingen moet worden overgegaan, zoals het openbaar onderzoek, de overlegcommissie of het advies van bepaalde besturen en instanties, zodat ze sneller en op een eenvoudiger wijze kan worden bekomen dan een vergunning die deze vrijstellingen niet geniet.

! Controleer, vooraleer tot werken over te gaan, of je goed het voorwerp uitmaakt van een beschermingsmaatregel, want deze kan een impact hebben op het type vrijstelling en op de voorwaarden die van toepassing zijn.

! In principe zijn de vrijstellingen van stedenbouwkundige vergunning en de procedurele vrijstellingen, voorzien in het besluit van geringe omvang, enkel van toepassing indien de geplande handelingen en werken geen enkele afwijking inhouden van een bestemmingsplan, van een stedenbouwkundige verordening of van een verkavelingsvergunning.

2 De verbetering van het EPB

2.1. Dakisolatie

HELLENDE DAKEN

Een **VRIJSTELLING VAN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING** wordt voorzien voor de plaatsing, op een hellend dak, van isolatie en van een afwerkingsbekleding, evenals de nodige aansluitingen op de **NIET-BESCHERMDE GOEDEREN**, mits de naleving van volgende voorwaarden:

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

Er worden **PROCEDURELE VRIJSTELLINGEN** voorzien voor de plaatsing, op een hellend dak, van isolatie en van een afwerkingsbekleding, evenals de nodige aansluitingen op de **NIET-BESCHERMDE DELEN VAN DE BESCHERMDE GOEDEREN**, mits de naleving van volgende voorwaarden:

- de handelingen en werken leiden niet tot een stabiliteitsprobleem;
- de materialen en kleuren van de oorspronkelijke afwerkingsbekleding blijven behouden;
- de plaatsing leidt niet tot een vermindering van de netto lichtdoorlatende oppervlakte van het vertrek dat regelmatig bestemd is als woning onder het dak;
- de overschrijding is niet groter dan 0,50 m;
- de overschrijding schaadt niet de identiteit en de architecturale kwaliteiten van het te isoleren gebouw en van de naastliggende constructies.

! Deze PROCEDURELE VRIJSTELLINGEN zijn van toepassing, zelfs als de geplande handelingen en werken afwijken van een bestemmingsplan, van een stedenbouwkundige verordening of van een verkavelingsvergunning.

PLATTE DAKEN

Er wordt een **VRIJSTELLING VAN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING** voorzien voor de wijziging van de bekleding van een plat dak, evenals voor de eventuele verhoging ervan, om de plaatsing van isolatie mogelijk te maken, van een dak dat tijdelijk regenwater opslaat, of van een extensief, niet-toegankelijk groendak op de NIET-BESCHERMDE GOEDEREN.

Deze vrijstelling wordt voorzien voor zover de handelingen en werken geen stabiliteitswerken impliceren.

Er worden **PROCEDURELE VRIJSTELLINGEN** voorzien voor de wijziging van de bekleding van een plat dak, evenals voor de eventuele verhoging ervan, om de plaatsing van isolatie mogelijk te maken, van een dak dat tijdelijk regenwater opslaat, of van een extensief, niet-toegankelijk groendak op de NIET-BESCHERMDE DELEN VAN DE BESCHERMDE GOEDEREN, mits de naleving van volgende voorwaarden:

- de eventuele verhoging bedraagt maximaal 50 cm;
- de handelingen en werken leiden niet tot enige wijziging van het architecturale aanzicht van het gebouw, of van de aanblik en de materialen van dakzijanten.

! Deze PROCEDURELE VRIJSTELLINGEN zijn van toepassing, zelfs als de geplande handelingen en werken afwijken van een bestemmingsplan, van een stedenbouwkundige verordening of van een verkavelingsvergunning.

2.2. Isolatie van de muren

Een **VRIJSTELLING VAN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING** wordt voorzien voor de plaatsing van isolatie en van een afwerkingsbekleding, evenals de nodige aansluitingen op de **NIET-BESCHERMDE GOEDEREN**, mits de naleving van volgende voorwaarden:

- de handelingen en werken houden geen stabiliteitswerken in;
- de handelingen en werken betreffen een mandelige muur of een gevel die niet zichtbaar is vanaf de openbare ruimte;
- de handelingen en werken hebben geen betrekking op een goed dat zich op minder dan 20 m van een beschermd goed bevindt.

Zelfs als de genoemde voorwaarden niet vervuld zijn, worden er toch **PROCEDURELE VRIJSTELLINGEN** voorzien voor de plaatsing van isolatie en een afwerkingsbekleding, evenals de nodige aansluitingen op de **NIET-BESCHERMDE GOEDEREN**, zelfs in geval van afwijking van een bestemmingsplan, van een stedenbouwkundige verordening of van een verkavelingsvergunning, met mits de naleving van volgende voorwaarden:

- de handelingen en werken betreffen een mandelige muur of een gevel die zichtbaar is vanaf de openbare ruimte;
- de overschrijding aan de voorgevels aan de straat is niet groter dan 0,14 m;
- de overschrijding aan de zijgrenzen van het terrein is niet groter dan 0,30 m;
- de handelingen en werken hebben geen betrekking op een goed dat zich op minder dan 20 m van een beschermd goed bevindt.

Er worden **PROCEDURELE VRIJSTELLINGEN** voorzien voor de plaatsing van isolatie en een afwerkingsbekleding, evenals de nodige aansluitingen op de **NIET-BESCHERMDE DELEN VAN DE BESCHERMDE GOEDEREN**, zelfs in geval van afwijking van een bestemmingsplan, van een stedenbouwkundige verordening of van een verkavelingsvergunning, en mits de naleving van volgende voorwaarden:

- wanneer de handelingen en werken een mandelige muur of een gevel die zichtbaar is vanaf de openbare ruimte betreffen;
 - de overschrijding aan de voorgevels aan de straat is niet groter dan 0,14 m;
 - de overschrijding aan de zijgrenzen van het terrein is niet groter dan 0,30 m;
 - de plaatsing schaadt niet de identiteit en de architecturale kwaliteiten van het te isoleren gebouw en van de naastliggende constructies;
- wanneer de werken een mandelige muur of een gevel die niet zichtbaar is vanaf de openbare ruimte, betreffen;
 - de overschrijding is niet groter dan 0,50 m;
 - de materialen en kleuren van de oorspronkelijke afwerkingsbekleding blijven behouden;
 - de plaatsing leidt niet tot een vermindering van de netto lichtdoorlatende oppervlakte van het vertrek dat regelmatig bestemd is als woning onder het dak.

2.3. De andere isolatiewerken

De vervanging van de ramen, glaswerk, winkelramen, inkomdeuren, inrij- en garagepoorten is **VRIJGESTELD VAN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING**, voor de **NIET-BESCHERMDE GOEDEREN** en de **NIET-BESCHERMDE DELEN VAN DE BESCHERMDE GOEDEREN**, mits de naleving van volgende voorwaarden:

- de handelingen en werken houden geen enkele afwijking in van een bestemmingsplan, een stedenbouwkundige verordening of een verkavelingsvergunning;
- de oorspronkelijk vormen, met inbegrip van de krommingen, de zichtbare indelingen en de opendraaiende en vaste delen blijven behouden;
- het architecturale aanzicht van het gebouw wordt niet gewijzigd.

Wanneer de hoger genoemde voorwaarden niet vervuld zijn, worden er niettemin **PROCEDURE VRIJSTELLINGEN** voorzien voor de vervanging van de ramen, glaswerk, winkelramen, inkomdeuren, inrij- en garagepoorten.

3 Energie uit hernieuwbare bronnen

3.1. De plaatsing van zonnepanelen, fotovoltaïsche of gelijksoortige panelen

Het besluit van geringe omvang voorziet **VRIJSTELLINGEN VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING** voor de plaatsing van zonne- of fotovoltaïsche panelen of ermee gelijkgestelde panelen op een **NIET-BESCHERMD GOED**, mits de naleving van de volgende voorwaarden:

- wanneer ze niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte:
 - ze bevinden zich niet op minder dan 20 meter van een beschermd goed;
 - deze plaatsing leidt niet tot de verwijdering van het hele - of van meer dan 50 % van een - bestaand groendak;
- wanneer ze zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte:
 - ze bevinden zich niet op minder dan 20 meter van een beschermd goed;
 - deze plaatsing leidt niet tot de verwijdering van het hele - of van meer dan 50 % van een - bestaand groendak;
 - de panelen zijn in het dakvlak ingewerkt of evenwijdig aan dit vlak op het dak bevestigd, zonder daarbij meer dan 30 cm uit te springen of de grenzen van het dak te overschrijden;
 - ze hebben een eenvoudige geometrische vorm, samengesteld uit aaneengesloten panelen, van gelijke grootte, parallel ten opzichte van elkaar geplaatst.

Wanneer de genoemde voorwaarden niet vervuld zijn, worden toch **PROCEDURELE VRIJSTELLINGEN** voorzien voor de plaatsing van zonne- of fotovoltaïsche panelen of ermee gelijkgestelde panelen, op een **NIET-BESCHERMD GOED**.

Er worden ook **PROCEDURELE VRIJSTELLINGEN** voorzien voor de plaatsing van zonne- of fotovoltaïsche panelen of ermee gelijkgestelde panelen, op een **BESCHERMD GOED**.

3.2. Warmtepompen

Het besluit van geringe omvang voorziet **VRIJSTELLINGEN VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING** voor de plaatsing, het schrappen en de verwijdering van een grondwarmtepomp op een **NIET-BESCHERMD GOED**, mits de naleving van volgende voorwaarden:

- de warmtepomp heeft een maximaal volume van 1 m³;
- ze bevindt zich op een afstand van minstens drie meter van de mandelige grenzen;
- ze is niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte.

Er worden **PROCEDURELE VRIJSTELLINGEN** voorzien voor de plaatsing, het schrappen en de verwijdering van een grondwarmtepomp op een **BESCHERMD GOED**, mits de naleving van diezelfde voorwaarden.

3.3. De installaties voor de productie van energie uit hernieuwbare bronnen die niet met de vorige categorieën overeenkomen

Er worden **PROCEDURELE VRIJSTELLINGEN** voorzien voor de plaatsing van installaties voor de productie van energie uit hernieuwbare bronnen die de voorwaarden voor zonnepanelen, fotovoltaïsche of gelijksoortige panelen, of voor de warmtepompen, voorzien in de punten 3.1 en 3.2 van dit vademecum, niet naleven, mits de naleving van volgende voorwaarden:

- het elektrische vermogen van de installaties bedraagt minder dan 150 kW;
- de plaatsing is gebeurd met respect voor de bestaande architecturale aanblik van het goed waarop ze worden geplaatst.

3.4. De repowering van bestaande installatie die hernieuwbare energiebronnen gebruiken

Het besluit van geringe omvang voorziet, mits voorwaarden, **VRIJSTELLINGEN VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING** voor de repowering van bestaande installaties die gebruik maken van hernieuwbare energiebronnen.

! Onder 'repowering' wordt verstaan: het vernieuwen van hernieuwbare energie producerende elektriciteitscentrales. Het betreft met name de volledige of gedeeltelijke vervanging van de installaties en van de exploitatiesystemen om de capaciteit ervan te vervangen of de efficiëntie of capaciteit van de installatie te verhogen.

! Onder 'bestaande installaties' wordt verstaan: de regelmatig, in naleving van de geldende wetgeving en regelgeving geplaatste installaties.

4 De gevolgen van handelingen en werken in verband met de energetische verbetering van de gebouwen zonder stedenbouwkundige vergunning

De uitvoering van handelingen en werken in verband met de energetische verbetering van de gebouwen zonder stedenbouwkundige vergunning, terwijl deze vereist is, of zonder de voorwaarden na te leven om een **VRIJSTELLING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING** te genieten, vormt een stedenbouwkundige inbreuk.

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

! De informatie in het huidige vademecum is niet volledig. Er wordt verwezen naar de teksten van de betreffende ordonnanties en besluiten voor de voorwaarden die in elke situatie van toepassing zijn.