

Informatiefiche : Verdelen van een eengezinswoning, splitsen van een opbrengstwoning, verbouwen van een achtergelegen gebouw tot woning

Met welke criteria dient rekening gehouden ?

Sedert verscheidene jaren is er een stijging van het aantal vergunningsaanvragen waar te nemen die het verdelen van eengezinswoningen of het creëren van nieuwe woongelegenheden betreft in ruimten voorbehouden aan een ander gebruik.

Vaak neemt met de toename van het aantal woongelegenheden in een bestaand gebouw de kwaliteit van het habitat af : slechte woonomstandigheden (bijvoorbeeld woningen in kelders zonder vensters ondergebracht), inbreuk op het patrimonium, bouwen van niet-toegestane volumes, verzadiging van parkings in de wijk, geluidsoverlast,...

Nochtans, het in acht nemen van een paar eenvoudige principes kan volstaan om tegemoet te komen aan de wilskracht van eigenaars en bewoners om hun goed te renoveren en rendabel te maken rekening houdend met een verbetering van de leefomgeving van beiden.

Het doel van de richtlijn is dus de aanvrager en de ontwerper te begeleiden bij het opstarten van zijn project teneinde :

- Een algemeen **gemengd karakter** van woningen te waarborgen (kleine, middelgrote en grote woongelegenheden)
- Een aanbod van **grote woongelegenheden** te bieden (met het behoud van eengezinswoningen) dat beantwoordt aan de noden en verwachtingen van de families.
- De **kwaliteit van het habitat** in de gebouwen te waarborgen, daarbij de verbetering van de bewoonbaarheid te beogen en de woningen conform de bestaande huisvestingsnormen in te richten, onder meer ten opzichte van de DBDMH.
- Handhaven van de **leefkwaliteit** door vermindering van de bebouwingsdichtheid en verbetering van de bouwstructuur (door het beperken van autoparkeerplaatsen, behouden van terrassen, balkons, tuintjes, ... voor elke woning)
- Bijdragen tot het respect en het behoud van het **kwaliteitsvol woningbestand** door gebruik te maken van renovatie- en gevelverfraaiingspremies, dit door een zichtbare verbetering van het gebouwd kader te beogen zowel langs de straatzijde als binnen het huizenblok.
- Afleveren van vergunningen te bespoedigen

Het is belangrijk al van bij het opstarten van het project de overeenstemming van het gepland programma te toetsen aan de reglementering.

Van bij het opstellen van het voorontwerp af staat de dienst Stedenbouw tot uw dienst om voorgestelde schetsen te analyseren en om na te kijken of de geplande functies en bouwprofielen stroken met de normen en voorschriften van toepassing op het project.

De Dienst Stedenbouw houdt een technische permanentie, elke maandagnamiddag, waar u terecht kan om uw project en al uw vragen voor te leggen.

Deze permanentie vindt plaats aan het loket van Stedenbouw – Graaf van Vlaanderenstraat, 20 te 1080 Brussel.

U wordt er ontvangen door een architect – technicus van de Dienst Stedenbouw.





Welke zijn de te volgen richtlijnen ? Verschillende case studies :

Verbouwing van een **achtergelegen gebouw** tot woning

Handelingen en werken op het binnenterrein van een huizenblok zijn onderworpen aan een openbaar onderzoek en aan het advies van de Onderzoekscmissie voor reden van onderzoek : *'handelingen en werken die inbreuk maken op het binnenterrein van een huizenblok'* het is te zeggen bepaling 0.6 van het GBP. In het algemeen wordt er op gewezen dat een bestaande opslagplaats of een werkhuis niet aangepast is om woningen in onder te brengen. Zware verbouwingen zijn hier meestal noodzakelijk en bepaalde wijzigingen zijn niet aanvaardbaar omdat ze niet stroken met het reglement in voege.

- Een woonproject overwegen op het binnenterrein van een huizenblok kan enkel indien het gebouw **architecturale kwaliteiten** bezit die het behoud rechtvaardigen (en derhalve ook zijn herbestemming) en gebouwen zonder waarde afgebroken worden.
- Het project overwegen door voorrang te geven aan de **ontsluiting** van het perceel (ten minste de bijgebouwen en luifels¹ afbreken). Het project moet bijdragen tot een algemene verbetering van de binnenterreinen van huizenblokken (en beantwoorden aan bepaling 0.6 van het GBP dat oplegt dat *'handelingen en werken op het binnenterrein van een huizenblok verbeteren bij voorrang de groene kwaliteit, en nadien de minerale, esthetische en landschapskwaliteit van de binnenterreinen van huizenblokken en bevorderen de instandhouding of de aanleg van de oppervlakken in volle grond'*).
- Vooraleer verdichting van het binnenterrein van het huizenblok te overwegen, dient het **bouwprofiel langs de straatkant** conform de GSV te zijn. Indien het gebouw aan de straatkant abnormaal laag is, geef dan voorrang aan het optrekken van het hoofdgebouw om een harmonieuze aansluiting met de naastliggende gebouwen te bekomen, overeenkomstig de GSV, eerder dan een herbestemming van het achtergelegen werkhuis naar woning te voorzien.
- Beschouw de **afstand** tussen het achtergelegen gebouw en het hoofdgebouw. Pas, bijvoorbeeld, de regel van 45° toe (afstand minstens gelijk aan de hoogte van het gebouw) tussen het voorgelegen en achtergelegen gebouw teneinde voldoende bezonning en natuurlijke lichtinbreng te waarborgen evenals aanvaardbare zichten.
- Men moet er op toezien dat aan de eisen van de **DBDMH** inzake toegankelijkheid voldaan wordt.
- De **zichten** op andere gebouwen in acht nemen evenals de **rechtstreekse uitzichten** binnen het perceel zelf en deze ten opzichte van omliggende bouwwerken. Het project moet conform het Burgerlijk Wetboek zijn en mag geen storende zichten scheppen.
- De mogelijkheid voorzien om over een **privatieve buitenruimte** te beschikken (tuin, koer, patio of terras) niet afhankelijk van een erfdiensbaarheid.
- Het aantal woongelegenheden te beperken tot **1 enkele woongelegenheden** teneinde toe te laten buuroverlast voor de aan de straatzijde grenzende woningen te beperken.
- Een woning ontwerpen die nauwgezet **Titel II van de GSV** nakomt.
- Natuurlijke verlichting via vensters in de mandelige muur mogen niet beschouwd worden als oplossing om tegemoet te komen aan de voorschriften van Titel II van de GSV inzake natuurlijke verlichting.

Om meerbepaald de **groenkwaliteit** van binnenterreinen van huizenblokken te verbeteren :

- Titel I van de GSV nakomen door 1/8 van het perceel te behouden als **doorlaatbare oppervlakte en groene daken** te creëren.
- Toezien op het verlagen van de mandelige muur van zodra dit mogelijk is (en met instemming van de omringende bureu)
- Afschaffen van openlucht parkings
- Indien nodig de inrijstrook op het niveau van de koer of de tuin onoverdekt behouden door ze fysisch te begrenzen, al naargelang de bestemming van het gelijkvloers (paaltjes, een haag) en door grastegels aan te brengen voor de inrijstrook.
- De groenaanleg vermelden op de plannen (hoogstammige bomen, grasstroken, struiken).

¹ Klein dak met één helling dat langs één kant tegen een gevel steunt.

Toevoegen van woongelegenheden in een bestaand gebouw, zijnde door het inrichten van ruimten voordien niet als woonruimten gebruikt (bijvoorbeeld zolders), zijnde door het vergroten van het gebouw volume, zijnde door bestemmingswijziging van ruimten voordien met een andere bestemming dan huisvesting (handels-, kantoorruimten,...)

- Een woning ontwerpen die nauwgezet **Titel II van de GSV** nakomt.
- Nagaan of de bestaande woningen vóór wijziging voldoen aan de woonbaarheidsnormen. Indien dit niet het geval is zal de ingerichte of gecreëerde ruimte op de eerste plaats de **verbetering van de bestaande woningen** moeten beogen (zoals het creëren van gemeenschappelijke ruimten of verwezenlijken van een duplex in combinatie met zolderruimte...).
- Stel woningen van **diverse samenstelling** voor, die toelaten kroostrijke gezinnen te huisvesten.
- Bijzondere aandacht ingeval van handelsruimten: indien het gebouw **een winkelpui** vertoont van uitzonderlijke architecturale kwaliteit en/of gelegen is in lint voor handelskernen, geef dan voorkeur aan het behoud van een handelszaak eerder dan aan het creëren van een bijkomende woning op het gelijkvloers, teneinde de esthetische kwaliteit van het oorspronkelijke winkelraam en het gemengd karakter van aanwezige functies in het gebouw in stand te houden.
- De vereisten van de **DBDMH** moeten nageleefd worden, onder meer voor wat het creëren van woningen in gewezen zolderruimten betreft.

De verdeling van eengezinswoningen

Voor de verbouwing van een eengezinswoning in verschillende woongelegenheden dient rekening gehouden met de oppervlakte van de woning. Zo zal een verdeling vermeden worden indien de woning **minder dan 200m² bewoonbare oppervlakte** beslaat. (oppervlakte gerekend boven de grond, half ingegraven gelijkvloers en zolders niet meegeteld).

Evenwel mag de verdeling van een woning niet gebeuren zonder rekening te houden met volgende punten:

- Een **diverse samenstelling** van verscheidene types van woningen waarborgen. Kleine woningen (studio's en appartementen met één slaapkamer, kleiner dan 60m²) mogen niet meer dan de helft van de bewoonbare oppervlakte van het gebouw beslaan, teneinde een gevarieerd aanbod van verscheidene types van woningen te bieden.
- Behoud ten minste één **grote woning** met meerdere slaapkamers, voorzien van een buitenruimte (tuin, terras) indien het gebouw dit toelaat.
- Het voorzien van de **scheiding van de private circulatie** van de verschillende woningen. (circulatieruimte van een duplex ligt binnen de duplex).
- Een natuurlijke verlichting van alle leefruimten verzekeren conform Titel II van de GSV; indien nodig hiertoe de raamopeningen van de achtergevel aanpassen om aan de normen tegemoet te komen.
- Het voorzien van een **gemeenschappelijke ruimte** voor het stallen van tweewielers en kinderwagens, een lokaal voor de 'opslag van huisvuil' evenals een gemakkelijke toegang tot de **tellers** vanuit de gemeenschappelijke delen van het gebouw.
- Voor traditionele Brusselse woningen dient de oorspronkelijke structuur gerespecteerd te worden. De typisch Brusselse huizen met 3 opeenvolgende ruimten na elkaar en een zijdelings trappenhuis leent zich gemakkelijk voor een hedendaagse inrichting voorzien van een rijkelijke natuurlijke lichtinval.
- Voor de kwaliteits- en karaktervolle woningen dient in acht genomen dat de verdeling in verschillende woningen **wijzigingen opgelegd door de DBDMH** met zich meebrengt: compartimentering van het trappenhuis, vervangen van de deuren, afschaffen van schouwmantels en plafonds met lijstwerk,... die een inbreuk zijn op het klein bebouwd patrimonium. Is dit het geval dan: te allen tijde de eengezinswoning behouden.

Bovendien moet elke stedenbouwkundige vergunningsaanvraag de verbetering van de **bewoonbaarheid van de woningen** beogen:

- Rekening houden met het feit dat de grootte van het **salon** in verhouding met het aantal slaapkamers moet zijn. Een salon van 20m² voor een woning met meer dan 3 slaapkamers voldoet niet om te beantwoorden aan de goede aanleg van de plaats en schept geen kwalitatieve omstandigheden van woonbaarheid.
- In geval van bestaande bouwwerken dienen terrassen behouden of geopend te worden teneinde elke woning een **buitenruimte te verschaffen** en indien nodig dient de toegankelijkheid van het gelijkvloers naar de tuin te worden verbeterd
- Geef de voorkeur aan **tweegevelwoningen** (deze laten een goede bezonning toe)
- Geen badkamer creëren met toegang via de keuken
- De **kelderverdieping** zal prioritair bestemd zijn voor het inrichten van private kelders en scheppen van gemeenschappelijke lokalen. Het inrichten van kelderruimte tot woning is geen te overwegen oplossing.
- Behoud of indien dit nodig blijkt creëren van een **aparte ingang 'woningen'** gescheiden van andere bestemmingen (zoals handelszaak, werkhuis, kantoor,...)



Specifiek geval : « **studentenkamers** »

Studentenkamers worden beschouwd als volwaardige woningen. Deze worden enkel aanvaard indien de aanvraag gekoppeld is aan een universiteit of hogeschool. Titel II van de GSV moet toegepast worden.

Parkings

Elk project dient te voldoen aan de GSV, dit wil zeggen **1 parkeerplaats per woonegelegenheid**

Voor de bestaande gebouwen : Het aantal woningen in een gebouw dient beperkt gehouden teneinde de impact van de bebouwingsdichtheid op het aanbod parking in de wijk te beperken en ingeval van afwezigheid van parking dient een groot lokaal “fietsen en kinderwagens” voorzien dat gemakkelijk toegankelijk is en dat rekening houdt met het aantal bewoners in het gebouw.

Een garage in een woning afschaffen om de bestemming te wijzigen, is geen mogelijke oplossing omdat dit indruist tegen de voorschriften van de GSV.

Energie Prestatie Binnenklimaat

De geplande werken moeten aan de huidige vereisten inzake isolatie en verluchting voldoen en beantwoorden aan de criteria van de epb.

Het is aangeraden het project in zijn geheel te beschouwen en er op toe te zien de thermische isolatie van de woningen te verbeteren : isolatie van achtergevels en daken, inbouwen van verluchtingssystemen,...en hierbij de architecturale kwaliteiten van het goed te respecteren.

Wettelijke verplichtingen

Elke wijziging van het aantal woningen in een bestaand gebouw vereist, conform artikel 98 van het **BWRO** (Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening) , een voorafgaande stedenbouwkundige vergunning maar ook het conformiseren van het gebouw volgens de voorwaarden opgelegd door de **DBDMH** (Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp) onder meer voor wat de brandweerstand van de wanden betreft.

Bovendien is het nuttig u eraan te herinneren dat, naast de stedenbouwkundige inbreuk die dit induceert, het **gemeentelijk reglement** voorziet in het taxeren van **elke bijkomende woning die gerealiseerd is zonder voorafgaande vergunning**

Bij gebrek aan een vroeger afgeleverde vergunning en ingevolge het besluit van de Regering dd. 11.01.1996 die de werken onderworpen aan een vergunning vastlegt, zal de dienst stedenbouw het aantal feitelijke woningen in een goed bepalen **op basis van het bestaansbewijs van deze woningen vóór 11/01/1996**.

De aanvraag tot bevestiging van het aantal woningen gebeurt via het ad hoc formulier ter beschikking aan het loket.

Alle informatie over **renovatieprijzen** zijn te vinden op de site www.huisvesting.irisnet.be

huisvesting.brussels 
alles over huisvesting in het brussels hoofdstedelijk gewest



De reglementering :

Alle stedenbouwkundige vergunningsaanvragen moeten voldoen aan de voorschriften van het GBP (Gewestelijk Bestemmingsplan), de GSV (Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordeningen) evenals, indien binnen bepaalde grenzen gelegen, aan de voorschriften van een BBP (Bijzonder Bestemmingsplan en een verkavelingsvergunning).

Het demografische **GBP** beschrijft onder meer de toegelaten oppervlakte voor elke bestemming naargelang het gebied waarin ze zich bevindt : handel, uitrusting, kantoren,... Het GBP geeft de maximum waarden aan die niet mogen overschreden worden.

De **GSV** licht over verschillende hoofdstukken de kenmerken toe van de bouwwerken en hun naaste omgeving, de woonbaarheidsnormen, de parkeernormen, enz.

U kan het GBP en de GSV volledig on-line raadplegen op <http://www.stedenbouw.irisnet.be>

Indien het gebouw gelegen is in een **G.C.H.E.W.S.** (Gebied van Culturele, Historische of Esthetische waarde of voor Stadsverfraaiing) volgens het GBP (Gewestelijk Bestemmingsplan) dan is de wijziging van de bestaande feitelijke toestand van de bouwprofielen of het uitzicht van de gevels zichtbaar vanaf de voor het publiek toegankelijke buitenruimten, onderworpen aan bijzondere voorwaarden die voortvloeien uit de noodzaak om de culturele, historische of esthetische kwaliteiten van deze perimeters te vrijwaren of op te waarderen of de verfraaiing ervan aan te moedigen ook aan de hand van kwaliteitsvolle architectuur van de op te richten bouwwerken en installaties.

Indien het goed gelegen is binnen de grenzen van een **B.B.P.** (Bijzonder Bestemmingsplan) of in de perimeter van een verkavelingsvergunning, is het nodig de speciale voorschriften ervan te checken bij de dienst Stedenbouw. Zij kunnen geraadpleegd worden aan het loket van de dienst elke werkdag, zonder voorafgaandelijk een afspraak te maken.

