

Informatiefiche : verfraaiing van voor- en achtergevels

Wat mag men doen zonder stedenbouwkundige vergunning?

Vaak gebeuren wijzigingen aan gevels zonder vergunning en zonder zich voorafgaandelijk in te lichten bij de dienst Stedenbouw. Zulke wijzigingen leiden dikwijls tot verval van de gevel, raamaanpassingen met een niet-gelijkvormig uitzicht en globaal beschouwd tot een inbreuk op het gemeenschappelijk patrimonium.

Dit zijn zoveel bekeken kansen om zijn eigendom goed te doen uitkomen. Het nakomen van een paar eenvoudige regels draagt bij tot het behoud en de verbetering van het bebouwd kader van de gemeente en vooral ook van de woning, want het gaat hier uiteindelijk toch om het meest zichtbare aspect van stedenbouwkundige ingrepen op het gemeentelijk domein.

Een groot deel van gevelsaneringswerken mag uitgevoerd worden zonder lange procedures van aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Onderhoud en identieke renovatie vereisen geen enkele voorafgaande vergunning.

Alle wijzigingen daarentegen aan een voorgevel zijn onderworpen aan een vergunningsaanvraag. Daarbij gaat speciale aandacht uit naar eigendommen die zich in een gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing bevinden (GCHEWS), dit wil zeggen hoofdzakelijk de oude kern van de gemeente.

Zijn gevel verfraaien door het verwezenlijken van kwaliteitsrenovatie leidt tot een verbetering van de levenskwaliteit in de woningen zelf maar komt tevens deze van de wijk ten goede : zowel huurders, eigenaars, buren als de gewone voorbijganger varen er wel bij.

Het doel van de informatiefiche is van eenvoudige richtlijnen vast te leggen teneinde bij te dragen tot :

- Het behoud en/of verbetering van **de leefkwaliteit** in de wijken door verfraaiing van het gebouwd omgevend kader.
- Het respect en behoud van het **kwaliteitsvol woningbestand**, door gebruik te maken van renovatie- en gevelverfraaiingspremies
- De verbetering van de isolatiewaarde van de bestaande woningen



Wij raden u ten allen tijde aan uw renovatieproject voor te leggen aan de dienst Stedenbouw, teneinde zich ervan te verzekeren dat de geplande werken vrijgesteld zijn van voorafgaande stedenbouwkundige vergunning.

Op maandagnamiddag kan u bij de dienst Stedenbouw tijdens een technische permanentie uw project en al uw vragen voorleggen. Deze technische permanentie gaat aan het loket van de dienst – Graaf van Vlaanderenstraat, 20 te 1080 Brussel

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



Voorgevel : opteer bij voorrang voor een kwaliteitsvol renovatieproject dat niet dient onderworpen aan een stedenbouwkundige vergunning

Het klein patrimonium :

In de eerste plaats dient men erover te waken dat het oorspronkelijk architecturaal uitzicht en de **karakteristieken van de traditionele Brusselse woning** behouden blijven (verticale ramen met vaste impost¹ in het bovenste gedeelte, inkomdeur in bewerkt hout, borstwering² in ijzerwerk, smeedijzeren hekkens, voetenkrabbers³,...) Doorgaans zijn de oorspronkelijk aangebrachte materialen van hoogstaande kwaliteit (gietijzer voor de balkonleuningen, eik voor deuren en ramen, blauwe hardsteen,...) en dienen zij zelden vervangen te worden. Regelmatig onderhoud volstaat meestal. Dergelijke elementen onderscheiden de gevel van banale gevels en geven een meerwaarde aan het goed.

De kroonlijst :

De afdekplaten in PVC van de kroonlijsten verbergen mogelijke waterdichtingsproblemen van de afvoergoot en verhinderen een gemakkelijk onderhoud ervan, wat op termijn leidt tot verrotting van structurele elementen. Het verwijderen van dergelijke afdekplaten en het verven van de bestaande houten sierlijsten, die doorgaans kunnen gerenoveerd worden, zijn werken die niet onderworpen zijn aan een stedenbouwkundige vergunning.

De ramen :

Het vervangen van ramen **op identieke wijze**, m.a.w door het behoud van hetzelfde materiaal, dezelfde tint, dezelfde raamverdeling, kan eveneens uitgevoerd worden zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning. Gezien de technische evolutie is vervanging op identieke wijze echter moeilijk te verwezenlijken daar nieuwe raamprofielen doorgaans dikker en minder bewerkt zijn dan de originele. Derhalve raden wij aan de **originele bestaande ramen te restaureren** en hun efficiëntie te verbeteren bijv. door het aanbrengen van een voeg ter verbetering van de akoestiek, door het plaatsen van een efficiënte thermisch isolerende beglazing of nog door het rechtzetten van de opengaande vleugel als de montage niet meer haaks is.

De inkomdeur :

Een oude houten inkomdeur dient zelden te worden vervangen. Een regelmatig onderhoud ervan biedt garantie voor een lange levensduur. De onderdelen kunnen gemakkelijk uit elkaar gehaald worden wat allerlei herstellingen toelaat. Het is eveneens mogelijk de thermische en de akoestische isolatie van een bestaande deur te verbeteren evenals ze te voorzien van een veiligheidsslot.

Schotelantennes :

Op de voorgevel worden geen schotelantennes toegelaten. Indien er reeds antennes aanwezig zijn, dienen zij ten spoedigste te worden verwijderd. Zelfs via aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning komt het voorzien van schotelantennes op de voorgevel niet voor vergunning in aanmerking.

Achtergevel :

Het algemeen **opfrissen** van achtergevels door schilderen of door het uniform op elkaar afstemmen van de raamtypes is niet onderworpen aan een stedenbouwkundige vergunning op voorwaarde dat de gevel niet zichtbaar is vanaf het openbaar domein en dat er geen structurele werken voorzien zijn. Dergelijke werken brengen, naast onderhoud van zijn eigendom als een goede huisvader, visueel merkbaar een verbetering voor de bebouwde omgeving van alle woningen die uitgeven op het binnenterrein van het huizenblok.

Energieprestaties van gebouwen

Sinds 2008 heeft de Brusselse Regering vereisten inzake isolatie en verluchting ingevoerd.

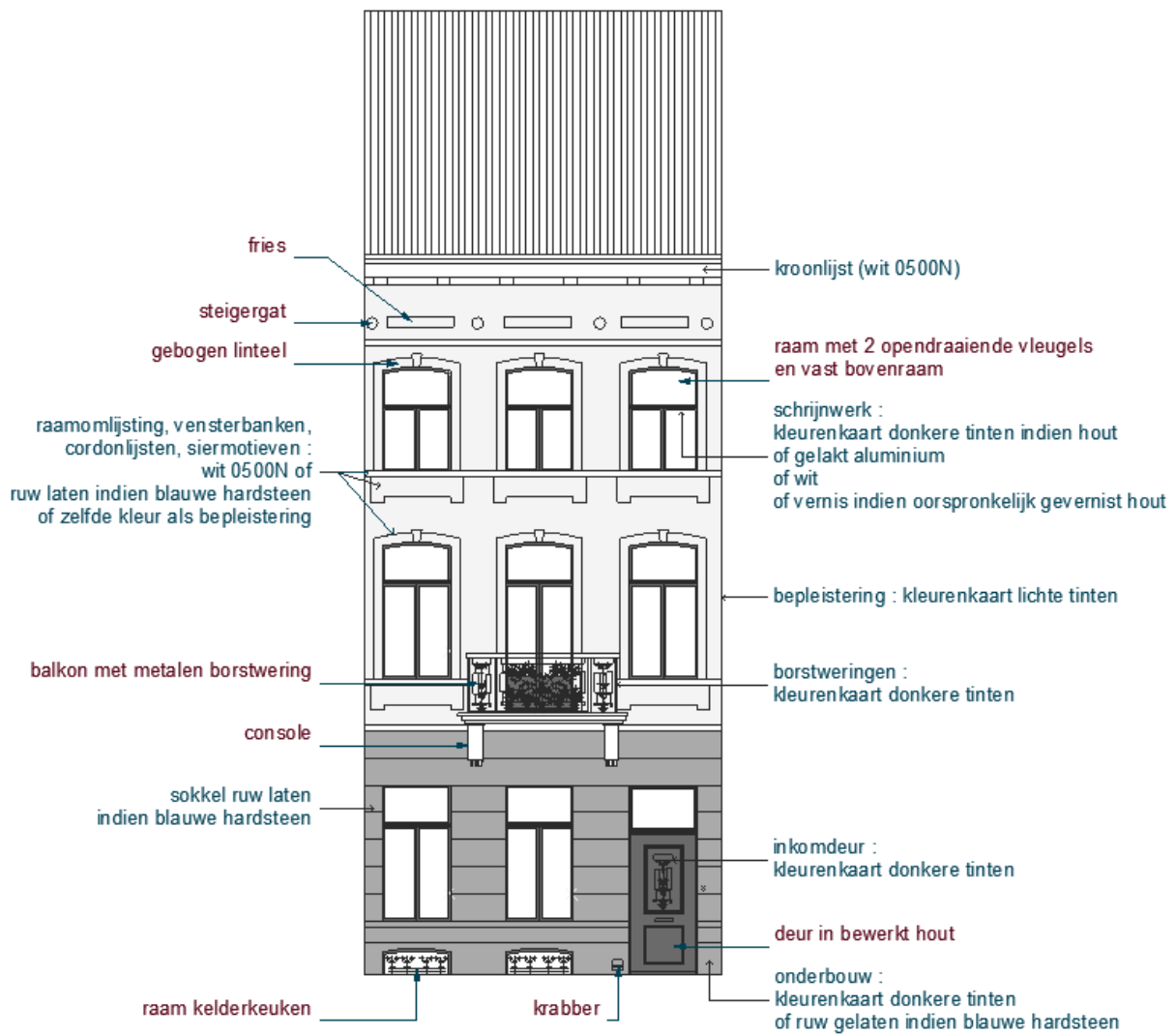
Het is aangeraden het renovatieproject uit te werken door toe te zien op een verbetering van de akoestische kwaliteiten van de woningen : isolatie van de achtergevels en de daken, integratie van verluchtingssystemen,... zonder afbreuk te doen aan de architecturale kwaliteit van het goed.

¹ Vast of mobiel gedeelte boven de draaiende vleugel van een deur of raam

² Leuning, reling om het vallen te verhinderen

³ Metalen lamel waarop met de schoenen gewreven wordt om slijk te verwijderen





De voorgestelde tinten worden gekozen uit 2 kleurenkaarten (kleurenkaart lichte kleur - kleurenkaart donkere kleur) uit de studie 'Kleur in Molenbeek'.



Tal van brochures met verdere toelichtingen liggen te uwer beschikking op de Dienst Stedenbouw



Gevelwijzigingen die onderworpen zijn aan een stedenbouwkundige vergunning :

De wijzigingen in gebruik :

Het uitstalraam van een handelszaak is niet aangepast voor woongebruik. De bestemmingswijziging van het handels gelijkvloers naar woning is onderworpen aan een vergunning en de wijzigingen aan de voorgevel moeten, in dat geval, opgenomen worden in een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

De ramen en de inkomdeur :

Het vervangen van de ramen en de inkomdeur met wijziging van het materiaal, de tint of de indeling is onderworpen aan een stedenbouwkundige **vergunning**. Vermijd in het algemeen **PVC** voor alle woningen met karakter, woningen in GCHEWS of opgenomen in BBP's als gevel met kwaliteiten. PVC zal enkel aanvaard worden voor gebouwen zonder enige autonome kwaliteit daar waar het vervangen van de ramen, zelfs naar PVC, de kwaliteit van de gevel verbetert.

PVC is een materiaal dat niet toelaat ramen op identieke wijze te vervangen (fabricatie in boogvorm is moeilijk, grote profieldikte,...) wat systematisch een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning vereist en zodoende de termijn voor de uitvoering van de gevelrenovatiewerken verlengt.

De kasten voor rolluiken :

Op de gevel geplaatste **rolluikkasten** moeten worden vermeden. Deze dienen prioritair in de gevel ingewerkt teneinde de muuropeningen niet te verbergen. Conform artikel 10 van titel I van de GSV, mogen elementen op het gelijkvloers niet meer dan 12cm uitspringen, wat minder is dan de minimale bruikbare afmetingen van een rolluikkast. Dit houdt dus systematisch een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in en als dusdanig een lange procedure; deze oplossing dient prioritair vermeden te worden.

Achtergevels

In het kader van een vergunningsaanvraag zijn er een aantal richtlijnen ter verbetering van de kwaliteit van het project in acht te nemen, zoals het verwijderen van luifels⁴ en aanpalende bijgebouwen die de belangrijkste raam- en deuropeningen in de gevel verbergen en de natuurlijke lichtinval verminderen. Het afbreken van luifels en bijgebouwen vergemakkelijkt tevens de volledige isolatie van de achtergevel via de buitenzijde.

Alle informatie over premies voor **gevelverfraaiing** zijn te vinden op de site www.huisvesting.irisnet.be



Reglementering :

Voor de **gevels zichtbaar** vanaf het openbaar domein :

Volgens het Besluit van de Regering van 13.11.2008 is de vervanging van ramen, beglazing, uitstalramen van handelszaken, inkomdeuren, inrij- en garagepoorten niet onderworpen aan een voorafgaande stedenbouwkundige vergunning voor zover :

- zij geen afwijking inhoudt op een verkavelingsvergunning of een BBP (Bijzonder Bestemmingsplan) van toepassing op dit adres;
- de initiële vormen, met inbegrip van de boogvormen, zichtbare verdelingen en de opengaande en vaste delen, behouden blijven ;
- het architecturaal uitzicht van het gebouw niet gewijzigd wordt.

Voor de **niet-zichtbare gevels** :

Volgens het Besluit van de Regering van 13.11.2008 zijn het aanbrengen, wegwerken of wijzigen van openingen en ramen toegestaan zonder voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning voor zover :

- dit geen afwijking inhoudt op een verkavelingsvergunning of een BBP (Bijzonder Bestemmingsplan) van toepassing op dit adres;
- de gevel niet gelegen is in de vrijwaringszone van een goed dat beschermd is of waarvoor de procedure tot bescherming loopt;
- deze openingen niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte;
- de werken niet de oplossing van een stabiliteitsprobleem inhouden.

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 waarden of de verfraaiing ervan aan te moedigen ook aan de hand van kwaliteitsvolle architectuur van de op te richten bouwwerken en installaties.

⁴ Klein dak dat langs één kant tegen een muur steunt

