

# Informatiefiche : Verfraaiing van winkelpuien

## Hoe een winkelpui en het imago van zijn handelszaak opwaarderen ?

Meestal beperken stedenbouwkundige vergunningsaanvragen betreffende handelszaken zich tot een herinrichting van de binnenruimte of tot een bestemmingswijziging zonder wijziging van de oppervlakte of het volume van het goed. Maar al te vaak gebeuren wijzigingen aan winkelpuien zonder vergunning (verval van de gevel, raamaanpassingen met een niet-gelijkvormig uitzicht, 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 tot een heropleving van handelskernen.

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.

**Winkelpuien moeten geïntegreerd worden in het gebouwd patrimonium en de omgeving ; zij hebben hun deel in de commerciële en visuele animatie van de straat.**

Het doel van de informatiefiche is de aanvrager en de ontwerper te begeleiden bij de opstarting van zijn project teneinde :

- Bij te dragen tot het behoud en/of verbetering van **de leefkwaliteit** in de wijken door verfraaiing van het omgevend gebouwd kader.
- Bij te dragen tot het respect en behoud van het **kwaliteitsvol gebouwd patrimonium** door gebruik te maken van renovatie- en gevelverfraaiingspremies, dit door een visuele verbetering van het gebouwd kader langs de straatzijde te beogen.
- Handelskernen te opwaarderen.
- 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 ?

### Verfraaijen van de gevel in zijn geheel :

- **Restaureren en renoveren van de voorgevel in zijn geheel zonder zich te beperken tot het handels gelijkvloers** (hooguit schilderen). De globale verfraaiing van de gevel vergroot het positief imago van de handelszaak en de aantrekkingskracht van de handelskern.
- **Behoud en restauratie van originele elementen** (elementen die deel uitmaken van het patrimonium, vitrines in hout, glasramen, originele houten deuren en beslag, ...) voor gevels die opvallende kenmerken vertonen..
- Vermijd het veelvuldig aanbrengen van **kleuren en materialen**. Kies een kleur die een aanvulling en in harmonie is met de gevel, de onderbouw en de ramen. Vermijd te felle of schreeuwerige kleuren. Beperk de in acht te nemen kleuren alsmede de tint van uithangborden en de winkelpui. Streef eenvormigheid na voor type en materiaal van het buitenschrijnwerk.
- **Een bestaande handelsbestemming** zullen we hooguit trachten **te bewaren** (indien deze legaal is). Bestemmingswijziging van een handelszaak naar huisvesting zal niet toegestaan worden indien de winkelpui unieke kwaliteiten vertoont, indien de gevel moeilijk aanpasbaar is aan een andere functie of als het goed zich bevindt in lint voor handelskernen;

### De kwaliteit van de vitrine verbeteren :

#### De winkelpui :

- Bij de herinrichting van winkelpuien wordt aangeraden de vitrine prioritair in het gevelvlak te plaatsen en een borstwering (in steen +/-70cm) voor de vitrine voorzien of een vol paneel onder het raam van de pui te plaatsen. Dit geeft het gebouw een doorlopende basis en gevelritme. De verbetering van het esthetisch aanzicht van de gevel in zijn geheel verbetert de perceptie en de aantrekkingskracht van de handelszaak.
- Kasten voor rolluiken dienen langs de binnenzijde te worden geïntegreerd. De opengewerkte rolluiken (half-transparant) worden bij voorkeur achter het winkelraam geplaatst teneinde de winkelzaak aantrekkelijk te maken ook tijdens de sluitingsuren.
- Zoveel mogelijk de winkelpui en de uithangborden beperken tot de gelijkvloerse verdieping.
- De gevelbekleding van het gelijkvloers zal bij middel van edele, kwaliteitsvolle materialen uitgevoerd worden (blauwe hardsteen, bewerkt hout,...). Hedendaagse projecten die het originele ritme van de gevels respecteren mogen voorgesteld worden (dunne metalen profielen van industrieel type, geëts glas, betegeling,...) maar vereisen grondige detailstudies. De uitvoering moet verzorgd zijn.
- De vitrine (en de ramen) mag niet afgedicht worden door stapeling, plaatsen van meubilair of panelen aan de binnen- of buitenkant.

#### De uithangborden :

- De uithangborden moeten nauwgezet de bepalingen van de GSV nakomen. De uithangborden gelijklopend met de gevel geplaatst, genieten de voorkeur. Indien de handelszaak op een plein of langsheen een brede rijweg gevestigd is, volstaat een gelijklopend uithangbord om optimale zichtbaarheid te waarborgen. Het veelvuldig plaatsen van uithangborden is eveneens te vermijden teneinde een goede leesbaarheid te verzekeren ; een eenvoudig, sober uithangbord volstaat hiertoe.
- Een uithangbord haaks op de gevel geplaatst, beperkt tot 1 per gevel, moet verantwoord zijn omwille van zichtbaarheidsredenen en geplaatst worden ter hoogte van het gelijklopend uithangbord in de zone van de kordon (horizontale decoratieve band in baksteen, blauwe steen,...). Het aanbrengen van haaks geplaatste uithangborden wordt enkel toegelaten langsheen grote handelsassen.
- De uithangborden en het uitstalraam mogen de decoratieve gevelelementen (sierlijsten, kordons, balkonsoles,...) niet verbergen.

#### De technische uitrusting :

- De afvoeren van dampkappen en andere technische afvoerbuizen, alsook de caissons voor airconditioning mogen niet op de gevel geplaatst worden. Schotelantennes zijn niet toegelaten op de voorgevel
- Stores, luifels of zonnetenten nemen deel aan de samenstelling van de gevel. Hun plaatsing dient te worden verantwoord door de bezonning en het soort bedrijvigheid van de handelszaak. (stores geplaatst op een gevel volledig noord georiënteerd, zijn uit den boze).

#### De toegankelijkheid :

- Er moet op toegezien worden de toegankelijkheid voor PBM te bewaren of te verbeteren. Ingeval van een nieuwe handelszaak dient de toegankelijkheid voor PBM gewaarborgd te zijn. Het project moet voldoen aan de bepalingen van Titel IV van de GSV.
- Ingeval van handelszaken met consumptie ter plaatse (snackbar, theesalon, restaurant,...) dienen er toiletten voorzien ter beschikking van het cliënteel. Deze moeten voorzien zijn van een sas en dit telt ook voor het sanitair voor personen met beperkte mobiliteit (PBM).



**De verenigbaarheid van handelszaak met huisvesting waarborgen :**

- De aparte ingang naar de woningen op de verdieping moet behouden blijven of gecreëerd worden. Een toegang via een sas met zijingang bij de handelszaak wordt enkel en alleen toegestaan ingeval van smalle gevels (minder dan 6m), overeenkomstig artikel 9 Titel I van de GSV.
- Geluids- en reukoverlast voor de woningen beperken door het inbouwen van afvoeren van dampkappen in het gebouw en **nooit** door ze **op** de achtergevel te plaatsen.

**Samenstelling van een winkelpui :**  
**Basisprincipes voor winkelramen en efficiënte uithangborden**



Uitzonderlijke winkelpuien moeten behouden blijven.



## Het agentschap ATRIUM : een bevoorrechte partner

Het Gewestelijk Agentschap 'ATRIUM' en de lokale antenne van uw handelswijk geven u raad en hulp bij de realisatie van uw handelszaak. Aarzel niet deze te contacteren.

### Antenne Ouest :

Leopold II laan, 184D  
1080 Sint-Jans-Molenbeek  
02/414 63 10



### 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.

Bovendien neemt het **Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 december 2002** betreffende de gebruikswijzigingen onderworpen aan een stedenbouwkundige vergunning, een lijst op van alle soorten handel van elk type exploitatie, onderworpen aan een voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, en dit zelfs als het reeds een bestaande handelsoppervlakte betreft.

Het betreft volgende handelszaken : « een restaurant, een snackbar, een frituur, een drankgelegenheid, een café, of elke andere zaak waar de mogelijk bestaat ter plaatse te verbruiken, eten of drinken, een nachtclub, een dancing, een speelhuis, een lunapark, een feest of toneelzaal, een videotheek, een bioscoop, een zaal voor erotische shows, een nachtwinkel, peepshows, een seksshop, kamertjes, een privé-club, een wassalon, een benzinestation of een zaak die met motorvoertuigen verband houdt, een handel van het type phone shop, m.a.w. een dienstenhandel die hoofdzakelijk de toegang tot telecommunicatiemiddelen biedt met name telefonie of internet »

Deze handels zullen onder meer onderworpen worden aan een openbaar onderzoek om de compatibiliteit van het soort handel met huisvesting te evalueren.

