

# Een handelszaak in een woongebouw onderbrengen



*De INFO-FOLDERS VAN STEDENBOUW  
verstrekken elementaire informatie.  
U vindt meer inlichtingen met betrekking  
tot uw goed of uw ontwerp bij de  
bevoegde diensten.*

## Waar vind ik de nodige inlichtingen?

- > U kunt al de informatie met betrekking tot stedenbouw raadplegen op het internet [www.stedenbouw.brussels](http://www.stedenbouw.brussels)
- > Op de dienst Stedenbouw van uw gemeente verneemt u alles over de geldende regels. U kunt ook terecht bij de Directie Stedenbouw van de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel.
- > U kunt al de informatie met betrekking tot de milieuvergunning bekomen op **Leefmilieu Brussel**
  - Per tel.: van 9.00 tot 17.00 u, 02 775 75 75
  - Per fax: 02 775 76 21
  - Via mail: [info@leefmilieu.brussels](mailto:info@leefmilieu.brussels)
  - Op de website: [www.leefmilieu.brussels](http://www.leefmilieu.brussels)

### GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL BRUSSEL STEDELIJKE ONTWIKKELING (BSO)

Directie Stedenbouw  
CCN, Vooruitgangstraat 80 bus 1  
1035 Brussel  
tel. 02 204 23 77 - fax 02 204 15 23  
[www.stedenbouw.brussels](http://www.stedenbouw.brussels)  
[stedelijke-ontwikkeling@gob.brussels](mailto:stedelijke-ontwikkeling@gob.brussels)  
[www.stedelijke-ontwikkeling.brussels](http://www.stedelijke-ontwikkeling.brussels)

## Een handelszaak in een woongebouw onderbrengen

Een buurtwinkel zorgt  
voor een gezellige drukte  
in een wijk.

Hij draagt bij tot een  
leesbare stadsstructuur en  
tot een stabiele woonfunctie.

De handelszaken dienen  
echter wel met die woonfunctie  
verenigbaar te zijn.

Een winkel op  
de benedenverdieping  
van een woongebouw of  
de uitbreiding van een  
bestaande winkel  
zijn daarom enkel mogelijk  
mits enkele regels  
worden nageleefd...



## Handelszaak

Geheel van voor het publiek toegankelijke lokalen waar hem diensten worden verschaft of roerende goederen (koopwaar) worden verkocht.

### Welke regels moet ik naleven?

In bepaalde gebieden, **linten voor handelskernen** genaamd, is de vestiging van handelszaken prioritair.

Het **LINT VOOR HANDELSKERNEN** wordt door het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) als volgt gedefinieerd: *een concentratie van minstens een twintigtal handelszaken en commerciële diensten die niet wordt onderbroken en een supralokale aantrekkingskracht uitoefent.*

**WAAR WORDEN DE LINTEN VOOR HANDELSKERNEN OMSCHREVEN?** Raadpleeg de kaart met de bestemmingen van het GBP op de website [www.stedenbouw.brussels](http://www.stedenbouw.brussels) of de dienst Stedenbouw van uw gemeente.

- > **IN EEN LINT VOOR HANDELSKERNEN** kunt u een bestaande handelszaak uitbreiden of een nieuwe handelszaak opstarten, zelfs als dit een inkrimping van de woonoppervlakte met zich brengt, op voorwaarde
  - dat de handelszaak maximaal 1000 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte per project en per gebouw beslaat;
  - dat de handelsbestemming van de bovenverdiepingen slechts wordt toegelaten als de plaatselijke omstandigheden dit mogelijk maken;
  - dat die oppervlakte enkel tot 2500 m<sup>2</sup> kan worden vergroot als de plaatselijke omstandigheden dit mogelijk maken.
- > **BUITEN EEN LINT VOOR HANDELSKERNEN** kunt u een bestaande handelszaak uitbreiden of een nieuwe handelszaak opstarten, zelfs als dit een inkrimping van de woonoppervlakte met zich brengt. Voorwaarde is echter dat zij zich **op een benedenverdieping** bevindt die met deze bedoeling werd gebouwd.

De bouwregels, bepaald onder Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV), dienen te worden nageleefd. Zo gelden voor de **aanleg van de commerciële benedenverdieping** volgende verplichtingen:

- > het gebruik van de bovenverdiepingen als woning mag niet in het gedrang komen;
- > de bestaande aparte ingangen voor de commerciële benedenverdieping en voor de woonverdiepingen blijven behouden;
- > bij het ontbreken hiervan wordt een aparte en makkelijk toegankelijke ingang naar de bovenverdiepingen vereist, behalve als de gevel smaller is dan 6 m;
- > de benedenverdieping telt minstens 20 % openingen (gevelopeningen, inkomdeuren, enz.).

Met betrekking tot de **toegankelijkheid** van nieuwe of vernieuwde **handelszaken** (met een totale voor het publiek toegankelijke netto-vloeroppervlakte van minimaal 200 m<sup>2</sup>) voor **personen met beperkte mobiliteit** (PBM) legt Titel IV van de GSV bepaalde regels vast voor de toegangsweg, toegangshelling en inkomdeur.

Overigens bestaan er bijzondere regels voor de commerciële uithangborden en voor de gevels van commerciële benedenverdiepingen. Raadpleeg de info-folders van stedenbouw *Uithangborden en reclame verwijzend naar het uithangbord* en *De gevel vernieuwen of verbouwen*.

Ook de gemeente kan bijzondere plaatselijke voorschriften opleggen, nl. via de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (GemSV), het bijzonder bestemmingsplan (BBP) en de verkavelingsvergunningen. Vraag inlichtingen op de dienst Stedenbouw van uw gemeente.

**OPGELET:** in een appartementsgebouw is de toestemming van de mede-eigenaars vereist om een handelszaak te openen of uit te breiden. Verifieer de basisakte en vraag inlichtingen aan beroepsmensen uit de vastgoedsector (syndicus, notaris, architect, landmeter of vastgoedagent).

### Is een stedenbouwkundige vergunning vereist?

**JA**, een handelszaak onderbrengen in een woongebouw is onderworpen aan een vergunning, zelfs als hiervoor geen werken nodig zijn.

**OPGELET:** u hebt voor uw project misschien een milieuvergunning nodig! Vraag inlichtingen bij Leefmilieu Brussel, [www.leefmilieu.brussels](http://www.leefmilieu.brussels).

### Is een architect vereist?

**NEEN**, tenzij de wijziging gepaard gaat met werken die de stabiliteit of de dragende structuur van het gebouw in het gedrang brengen.

### Gevolgen van de onrechtmatige creatie of uitbreiding van een handelszaak

Als u zonder de vereiste vergunning een handelszaak opricht of uitbreidt, begaat u een stedenbouwkundige overtreding. De gemeente en het gewest zijn bevoegd tot het opstellen van een proces-verbaal van overtreding en kunnen u een strafmaatregel of een administratieve boete opleggen. Zij vragen u om de situatie te regulariseren, hetzij door de plek in haar oorspronkelijke staat te herstellen, hetzij door een stedenbouwkundige vergunning aan te vragen.

