

---

# ADVIES

**Ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van het besluit van 13 november 2008 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering 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**

---

Aanvrager	Staatssecretaris Ans Persoons
Aanvraag ontvangen op	14 januari 2026
Aanvraag behandeld door	Milieucommissie
Advies aangenomen door de Plenaire vergadering op	11 februari 2026

*Brupartners* bestaat uit 7 effectieve en 7 plaatsvervangende leden die **de representatieve werkgeversorganisaties (BECI)** vertegenwoordigen, 6 effectieve en 6 plaatsvervangende leden die **de representatieve middenstandsorganisaties** vertegenwoordigen, 2 effectieve en 2 plaatsvervangende leden die **de representatieve werkgeversorganisaties van de social-profitsector (BRUXEO)** vertegenwoordigen en 15 effectieve en 15 plaatsvervangende leden die **de representatieve werknemersorganisaties** vertegenwoordigen (6 ABVV, 6 ACV, 3 ACLVB).

## Vooraf

Dit ontwerpbesluit beoogt een vereenvoudiging van de vergunningsprocedures voor handelingen en werken die gericht zijn op het verbeteren van de energieprestaties van gebouwen en de landschapsinrichting, teneinde het besluit van 13 november 2008 tot vaststelling van de handelingen en werken die vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning beter in overeenstemming te brengen met de doelstellingen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op het gebied van klimaat en duurzaamheid.

Dit ontwerp van besluit wil concreet:

- de procedurele vrijstellingen, die momenteel enkel gelden voor gevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte, uitbreiden tot gevels die niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte;
- de vrijstelling voor inrichtingswerken van openbare en private open ruimten van de tussenkomst van een architect die is ingeschreven bij de Orde van Architecten (op voorwaarde dat deze werkzaamheden geen stabiliteitswerken omvatten en door bijzondere aandacht te besteden aan de kwaliteit van de openbare en private ruimten);
- de vrijstelling van de tussenkomst van een architect voor kabels en aansluitingsdozen gekoppeld aan een netwerk van elektronische en digitale communicatie;
- de vrijstelling van een stedenbouwkundige vergunning voor de installatie van een horecaterras gedurende het hele jaar (onder bepaalde voorwaarden);
- het voorzien van een onderscheiden stelsel dat van toepassing is op warmtepompen al naargelang deze zich binnen of buiten bevinden.

## Advies

### 1. Algemene beschouwingen

#### 1.1 Administratieve vereenvoudiging

**Brupartners** herinnert eraan dat hij de administratieve vereenvoudiging heeft verwelkomd door het ontwerp van besluit van 13 november 2002 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 bijzondere regels van openbaarmaking of van de medewerking van een architect.

**Brupartners** herinnert er tevens aan dat de verlichting van de administratieve last voor zowel burgers als gewestelijke en gemeentebesturen tevens moet leiden tot een snellere en efficiëntere verwerking van de dossiers die aan een stedenbouwkundige vergunning, bijzondere regels van openbaarmaking, enz. onderworpen blijven. Er moet zich een dubbele winst laten gevoelen.

**Brupartners** wijst erop dat het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 november 2018 in zijn huidige vorm al zeer ondoeltreffend is. Immers, hoewel de geldende bepalingen al vele jaren van kracht zijn, worden deze door aanvragers maar zelden gebruikt, omwille van de strikte interpretatie ervan door bepaalde administratieve overheden.

Hoewel **Brupartners** de goede intenties verwelkomt die tot de opstelling van dit ontwerpbesluit hebben geleid, heeft hij bedenkingen bij de impact van bepalingen die afhankelijk zijn van de volledige medewerking van de overheden die de vergunningen moeten afleveren.

Ten slotte neemt **Brupartners** nota van de inspanningen om het regelgevend kader op het gebied van klimaat te vereenvoudigen, met name via uitzonderings- of afwijkingsregelingen. Hij is van mening dat de energietransitie een duidelijk, begrijpelijk en coherent regelgevend kader vereist. **Brupartners** roept dan ook op om in overleg met de sociale partners een globaal regelgevend kader vast te leggen om de energietransitie te begeleiden (met name door de opstelling van een “GBP Klimaat”).

## 1.2 Horecaterrassen

**Brupartners** verwelkomt de maatregel om de installatie van terrassen voor horecagelegenheden het hele jaar door vrij te stellen van een stedenbouwkundige vergunning. Door de administratieve procedures te vereenvoudigen, meer voorspelbaarheid te bieden en bij te dragen aan de versterking van de stedelijke dynamiek en de vitaliteit van de wijken (met name in gebieden waar de commerciële animatie beperkter is), vormt de afschaffing van het strikt seizoensgebonden karakter een belangrijke stap voorwaarts voor de horecasector.

Bovendien vormt het seizoensgebonden karakter van terrassen momenteel een operationele moeilijkheid vanwege de herhaalde verplichtingen om deze op te bouwen en af te breken. Door een installatie voor het hele jaar toe te staan, is **Brupartners** van mening dat deze maatregel exploitanten zal aanmoedigen om te investeren in kwalitatieve, duurzamere en beter in de openbare ruimte geïntegreerde inrichtingen, hierbij met name rekening houdend met essentiële kwesties zoals de toegankelijkheid voor personen met beperkte mobiliteit.

**Brupartners** herinnert eraan dat deze maatregel aanvankelijk tijdelijk was (in de post-Covid-context om de sector te ondersteunen) vooraleer seizoensgebonden te worden en nu een structureel karakter te krijgen, en dringt er ook op aan om bijzonder waakzaam te blijven wat betreft de mixiteit van het gebruik en de kwaliteit van de openbare ruimte. Er blijven bezorgdheden bestaan inzake overlast, met name geluidsoverlast, en over de eerbied voor de openbare ruimte en de levenskwaliteit van de omwonenden. In dit verband is het belangrijk te benadrukken dat terrassen volledig onderworpen blijven aan politiereglementen, met name wat betreft nachtelijke geluidsoverlast.

In dit verband wijst **Brupartners** erop dat de impact van terrassen sterk varieert naargelang van de locatie. De ligging in dichtbevolkte stadscentra, waar er al een hoge concentratie aan horeca-activiteiten is, is niet vergelijkbaar met die in wijken van de tweede kroon. De uitdagingen, de potentiële spanningen en het evenwicht dat moet worden gevonden voor de toegankelijkheid voor alle soorten publiek (consumenten, jongeren, daklozen, voorbijgangers, enz.) verschillen dus naargelang van de lokale context, wat pleit voor een genuanceerde en territoriale aanpak.

In dit verband moet de centrale rol van de gemeentelijke overheden worden benadrukt. **Brupartners** is dan ook van mening dat de lokale overheden -in overeenstemming met het subsidiariteitsbeginsel- de mogelijkheid moeten hebben om potentieel problematische situaties te identificeren, te beoordelen of de maximale capaciteit van 50 m<sup>2</sup> adequaat is naargelang van de locatie en de context, en hefbomen in te zetten die rekening houden met de specifieke territoriale kenmerken (strengere openingstijden, vergunningsplicht, enz.). Hierbij moet een evenwicht worden bewaard tussen het gebruik van de openbare ruimte door privéterrassen en het behoud van een toereikend aantal

parkeerplaatsen op de openbare weg, evenals het behoud/de creatie van openbare ruimten die voor iedereen toegankelijk zijn (banken, beplantingen, enz.).

### 1.3 Warmtepompen

**Brupartners** merkt op dat artikel 11 van het ontwerpbesluit in een wijziging van artikel 33/2 van het besluit van 13 november 2008 voorziet. Deze wijziging beoogt een herformulering van de punten 3 en 4 betreffende handelingen en werken die vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning indien deze niet afwijken van een bestemmingsplan, een stedenbouwkundig reglement of een verkavelingsvergunning. Concreet zouden voortaan vrijgesteld zijn van een vergunning:

- “het plaatsen, schrappen en verwijderen van de buitenunit van een warmtepomp met een maximaal volume van twee m<sup>3</sup>, niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte, op de grond of op het dak en met naleving van de geluidsdrempels voorzien door het besluit (...) betreffende de strijd tegen de geluids- en trillingenhinder voortgebracht door de ingedeelde inrichtingen en het besluit (...) betreffende de strijd tegen het buurtlawaaï”;
- “het plaatsen, schrappen en verwijderen van de binnenunit van een warmtepomp met een maximaal volume van twee m<sup>3</sup> voor zover die de mandelige grens niet raakt en geen technische openingen aan de straatkant impliceert;”

**Brupartners** neemt er dan ook nota van dat deze wijziging leidt tot de afschaffing van de huidige verplichting om een warmtepomp op een minimale afstand van drie meter van de erf grenzen te installeren om in aanmerking te komen voor de vrijstelling van een vergunning.

**Brupartners** staat positief tegenover deze ontwikkeling, die bijzonder belangrijk is in het licht van de doelstellingen inzake energietransitie. Het vereenvoudigen van de installatie van warmtepompen wanneer deze geen invloed hebben op de stedenbouw, de architectuur of de levenskwaliteit van de omwonenden, zal namelijk bijdragen aan het klimaat- en energiebeleid (gezien de configuratie van de Brusselse bebouwing maakt het handhaven van de drie meterregel in veel gevallen de installatie van warmtepompen onmogelijk).

**Brupartners** herinnert eraan dat hij gehecht is aan een duidelijk, coherent en juridisch veilig regelgevingskader en benadrukt dat operationele belemmeringen voor de installatie van warmtepompen moeten worden vermeden wanneer deze geen gevolgen hebben voor de stedenbouw, de architectuur of de levenskwaliteit van de omwonenden. **Brupartners** is echter van mening dat het ontwerpbesluit nog steeds bepaalde bepalingen bevat die dergelijke belemmeringen kunnen creëren.

Zo wijst **Brupartners** erop dat de stedenbouwkundige eisen voor binnenunits (artikel 33/2, 4°), een apparatuur die zich volledig binnen gebouwen bevindt en al onder de milieuregelgeving inzake geluidshinder valt, een ongerechtvaardigde rechtsonzekerheid kunnen creëren. Ook het ontbreken van een expliciete vermelding van de vervanging en modernisering onder de vergunningsvrije acties zou onzekerheid kunnen veroorzaken bij technologische upgrades die nochtans wenselijk zijn in het kader van de energietransitie.

**Brupartners** beveelt dan ook aan om vóór de tweede lezing van het ontwerpbesluit een raadpleging van de sector van de bouwtechnieken (met inbegrip van vertegenwoordigers van de werknemers in deze sector) te organiseren, teneinde de samenhang en de uitvoerbaarheid van de definitieve bepalingen te waarborgen.

Meer in het algemeen roept **Brupartners** op om toe te zien op de samenhang van het volledige regelgevingskader dat van toepassing is op warmtepompen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Hierbij moet bijzondere aandacht worden besteed aan de bescherming van het erfgoed, wat een objectieve beoordeling vereist van de visuele, architecturale en patrimoniale impact van de installaties, met name wat betreft hun plaatsing en omvang, en moet worden gezorgd voor samenhang met de kenmerken van de bestaande bebouwing.

Ten slotte roept **Brupartners** op tot proactieve communicatie om zowel de gemeenten als de actoren in het veld, zoals Homegrade of organisaties die ondersteuning bieden bij renovaties, te informeren over de wijzigingen in de regelgeving met betrekking tot de installatie van warmtepompen.

#### 1.4 Plaatsing van kabels en aansluitingsdozen

**Brupartners** stelt vast dat in het kader van de vrijstelling van een vergunning voor de installatie van elektrische laadpalen bepaald is dat deze het voetgangersverkeer niet mogen belemmeren. Omwille van de coherentie stelt Brupartners voor om deze eis ook toe te passen voor fietsroutes.

Ten slotte betreft **Brupartners** dat er ingrepen worden uitgevoerd in de stedelijke ondergrond, waardoor verschillende actoren de openbare weg veelvuldig en opeenvolgend moeten openbreken. **Brupartners** beveelt aan om openbare kabelgoten ter beschikking te stellen, zodat elke actor zijn kabels kan leggen zonder dat bij elke ingreep opnieuw de trottoirs of de openbare weg moeten worden opgebroken. Het is van mening dat een dergelijke maatregel zou bijdragen tot een rationeler en duurzamer beheer van de Brusselse ondergrond. Hij is van mening dat een dergelijke maatregel zou bijdragen tot een rationeler en duurzamer beheer van de Brusselse ondergrond.

\*  
\*            \*