

**De gebruikswijzigingen onderworpen
stedenbouwkundige vergunning**

aan

een

Vademecum

NL

Woord vooraf

A. Het begrip gebruik

Artikel 98, § 1, 5°, b) van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) bepaalt dat een stedenbouwkundige vergunning vereist is, om het **gebruik te wijzigen**, zelfs als de wijziging geen werken vereist, voor het geheel of een deel van een bebouwd of onbebouwd goed, **in de gevallen waarvan de regering de lijst heeft opgesteld teneinde de verenigbaarheid van het geplande gebruik met de omgeving te controleren**.

Die bepaling verduidelijkt het volgende: *“Het gebruik betreft, binnen de bestemming (...), de welbepaalde activiteit die wordt uitgevoerd in of op het goed. Bij ontstentenis van inlichtingen dienaangaande in de vergunning, wordt het eerste gebruik beschouwd als een wijziging van het gebruik”¹.*

Het begrip gebruik biedt dus de mogelijkheid om een onderscheid te maken tussen:

- Een gewone (eengezins)woning, studentenwoning of woonzorgcentrum binnen de bestemming als woning;
- Een ziekenhuis, school, museum enz., binnen de bestemming als voorziening van collectief belang of van openbare diensten;
- Een kledingwinkel, kapsalon, restaurant, bioscoop enz., binnen de bestemming als handelszaak.

Het besluit van 16 mei 2024 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen wijzigingen van gebruik voert de machtiging uit bedoeld in artikel 98, § 1, 5°, b) van het BWRO en heft het besluit van 12 december 2002 met dezelfde titel op. De inhoud vormt een belangrijke wijziging van de regels ten opzichte van het besluit van 2002, in die zin dat de lijst van gebruikswijzigingen onderworpen aan een stedenbouwkundige vergunning is bijgewerkt en aangevuld en dat de voorwaarden die de gebruikswijzigingen omkaderen, worden aangepast. Het bevat ook definities van begrippen die nieuw zijn of al in eerdere regelgeving voorkwamen.

Het doel van dit vademecum is te zorgen voor een gemeenschappelijk begrip en een uniforme toepassing van de nieuwe regelgeving in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Er worden toelichtingen en voorbeelden (praktijkgevallen) gegeven om de regelgevende tekst zo concreet en begrijpelijk mogelijk te maken in de Brusselse context. Een tabel toont de regelgevende tekst, de uitleg bij elke bepaling en concrete voorbeelden.

¹ Het begrip gebruik bedoeld in artikel 98, § 1, 5°, a) van het BWRO verwijst naar de functie van het goed als woning, kantoor, handelszaak, voorziening van collectief belang of van openbare diensten, productieactiviteit enz. Die functie blijkt uit de vergunningen of wordt, bij gebrek daaraan, bepaald door het gebruik dat is voorzien in de plannen met regelgevende waarde.

B. Bepaling van het laatste geoorloofd gebruik

Om te bepalen of een stedenbouwkundige vergunning vereist is in het kader van dit besluit, is het noodzakelijk om de laatste geoorloofde toestand van het goed te kennen. Die kan worden achterhaald aan de hand van de laatst afgegeven (of relevante) stedenbouwkundige vergunning, maar dat zal niet altijd het geval zijn rekening houdend met de regels voor gebruikswijzigingen.

Gebruikswijzigingen zijn immers niet onderworpen aan een stedenbouwkundige vergunning, met uitzondering van de gebruikswijzigingen die door de regering beperkend zijn vastgelegd met toepassing van artikel 98, § 1, 5°, b) van het BWRO². Dat betekent dat er geen enkele stedenbouwkundige toelating nodig is voor gebruikswijzigingen die niet in het besluit zijn opgenomen. Voor de verandering van een schoenenwinkel naar een nachtwinkel is bijvoorbeeld een stedenbouwkundige vergunning nodig, maar voor de verandering van een nachtwinkel naar een schoenenwinkel niet. In beide gevallen is er nochtans sprake van een gebruikswijziging van de handelszaak. Het enige verschil is dat, om geoorloofd te zijn, het gebruik van de handelszaak als nachtwinkel een stedenbouwkundige vergunning vereist, wat niet het geval is voor het gebruik als schoenenwinkel.

Het bepalen van het laatste geoorloofd gebruik van een goed omvat bijgevolg een overweging in twee fasen:

- (1) welk gebruik werd toegestaan door de laatste relevante stedenbouwkundige vergunning?
- (2) heeft het goed na die vergunning enig ander geoorloofd gebruik gekregen, met name een gebruik waarvoor geen vergunning (meer) is vereist³?

Wanneer het laatste geoorloofd gebruik voortkomt uit een stedenbouwkundige vergunning, moeten de relevante elementen van het aanvraagdossier worden geraadpleegd om de wettelijke toestand ervan te bepalen: de beslissing tot toekenning van de vergunning, met inbegrip van alle voorwaarden en eensluidende adviezen die in de akte zijn opgenomen, de door de overheidsdienst goedgekeurde plannen waarin de plaatselijke aanleg in detail wordt beschreven, de toelichtende nota bij de vergunningsaanvraag, het advies van de DBDMH ...

Omgekeerd is geoorloofd gebruik, dat niet is onderworpen aan een vergunning, een feitelijke toestand. Het bewijs kan worden geleverd met elk wettelijk middel (huurovereenkomst, foto's, register van de Kruispuntbank van Ondernemingen, prijsopgaven, website ...)

Tot slot moet worden opgemerkt dat het loutere feit dat een activiteit in het goed wordt gestaakt, geen gebruikswijziging vormt. Dat betekent dat het gebruik van een handelszaak waarin een restaurant is gevestigd, ongewijzigd blijft als het restaurant tijdelijk of definitief sluit, totdat er een nieuwe activiteit met een

² Bestemmingswijzigingen zijn altijd onderworpen aan een stedenbouwkundige vergunning krachtens artikel 98, § 1, 5° a) van het BWRO.

³ Zie voor de kwestie van gebruikswijzigingen die voorheen aan een stedenbouwkundige vergunning waren onderworpen, maar waarvoor dat krachtens dit besluit niet langer vereist is, de toelichting bij artikel 8 (hypothese nr. 3).

ander gebruik in de handelszaak wordt gevestigd. Er is immers alleen sprake van een gebruikswijziging als een ander gebruik het vorige gebruik geheel of gedeeltelijk vervangt.

C. Gebieden van het GBP

Net als in eerdere regelgeving, wijzigt dit besluit de vereiste van een stedenbouwkundige vergunning in bepaalde gevallen, rekening houdend met de locatie van het goed. De reden daarvoor is dat de behoefte aan controle niet voor alle functies in alle gebieden van het gewestelijk bestemmingsplan (hierna “GBP” genoemd) in dezelfde mate nodig wordt geacht.

Dit geldt voor gebruikswijzigingen op het gebied van voorzieningen of handelszaken, waarvoor voorafgaande toestemming is vereist als het goed zich in een gebied bevindt dat niet hoofdzakelijk voor economische activiteiten is bestemd⁴. Hoewel het principe hetzelfde blijft, dient er een groot verschil met het besluit van 12 december 2002 te worden opgemerkt. Dat verschil kan worden teruggevoerd op de gedeeltelijke wijziging van het GBP in 2013, waarbij het ondernemingsgebied in stedelijke omgeving (OGSO) werd gecreëerd, voornamelijk voor productieactiviteiten en in de bedrijven geïntegreerde diensteenheden, en huisvesting de hoofdbestemming werd van het administratiegebied (AG)⁵. Terwijl het voornoemde besluit van 12 december 2002 goederen die zich bevinden in gebied voor stedelijke industrie (GSI), gebied voor havenactiviteiten en vervoer (GHV), spoorweggebied (SWG) en administratiegebied (AG) uitsluit van het toepassingsgebied, voorziet het huidige besluit in die uitsluiting voor het OGSO en de eerste drie genoemde gebieden (GSI, GHV en SWG), maar niet voor het AG.

Een andere kanttekening is dat gebruikswijzigingen in verband met een activiteit voor de vervaardiging van immateriële goederen alleen in bepaalde gebieden aan een stedenbouwkundige vergunning zijn onderworpen, namelijk in woongebied met residentieel karakter (WGRK), woongebied (WG), gemengd gebied (GG) sterk gemengd gebied (SGG), om te voldoen aan voorschrift 0.14 van het GBP. Volgens dat voorschrift moeten die activiteiten in het kader van de kaart van de saldi van de toelaatbare kantooroppervlakten (hierna “KaTKO” genoemd) worden opgenomen.

Ter informatie: het BruGIS-portaal bevat cartografische gegevens waarmee de verschillende gebieden van het GBP kunnen worden bekeken en het desbetreffende goed kan worden gelokaliseerd. Het is aanbevolen om BruGIS te raadplegen voordat een gebruikswijziging of een vergunningsaanvraag met

⁴ In het geval van handelszaken kan de locatie van het goed binnen een lint voor handelskernen of in een op het GBP met een “G” aangeduide galerij eveneens in aanmerking worden genomen. Zie de opmerking bij artikel 5 daaromtrent.

⁵ Besluit van 2 mei 2013 de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot goedkeuring van de gedeeltelijke wijziging van het gewestelijk bestemmingsplan dat op 3 mei 2001 werd opgesteld, Belgisch Staatsblad, 29 november 2013.

betrekking tot een gebruikswijziging wordt ingediend, om te controleren of voor het project, op basis van de locatie van het goed, een stedenbouwkundige vergunning is vereist⁶.

D. Het begrip bijhorend

Het begrip “bijkorend” dat wordt gebruikt in het kader van aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning komt voort uit het GBP⁷ en betekent dat het gedeelte van het goed waar een bijkorende activiteit plaatsvindt dezelfde functie heeft als het lokaal of de lokalen van de hoofdactiviteit⁸.

Een activiteit is bijkorend als die aan twee voorwaarden voldoet:

- (1) de activiteit vormt een aanvulling op de hoofdactiviteit (complementariteit) en;
- (2) de omvang van die activiteit is over het algemeen relatief klein.

De verhouding tussen bijkorende activiteit en hoofdactiviteit betreft zowel kwalitatieve als kwantitatieve aspecten en kan daarom betrekking hebben op een hele reeks criteria.

Om te beginnen impliceert het begrip complementariteit een voldoende rechtstreekse relatie met de hoofdactiviteit. Dat wil zeggen dat de bijkorende activiteit verband houdt met en/of een aanvulling vormt op de hoofdactiviteit zonder die te verstoren. In dat opzicht kunnen de aanpassingen die worden uitgevoerd om de twee activiteiten in hetzelfde goed naast elkaar te laten bestaan, in voorkomend geval getuigen van het verband dat tussen beide bestaat.

Bij de beoordeling moet ook rekening worden gehouden met de hinder die de bijkorende activiteit veroorzaakt, met name als de hinder van een inrichting aanzienlijk toeneemt of volledig verandert door de uitbating van de nieuwe activiteit.

Vanuit economisch oogpunt is het feit dat de inkomsten die worden gegenereerd uit de bijkorende activiteit de financiering van de hoofdactiviteit vormen, niet voldoende om de bijkorende activiteit ter discussie te stellen. Er moet echter een evenredig evenwicht zijn tussen de desbetreffende activiteiten. Dat kan

⁶ BruGIS is toegankelijk via de volgende link: <https://gis.urban.brussels/brugis/#/>

⁷ Hoewel gedefinieerd met betrekking tot de bestemming van goederen, kan dit begrip *mutatis mutandis* worden toegepast op de relatie tussen twee activiteiten die voortvloeien uit twee verschillende vormen van gebruik. Dat is des te meer het geval omdat het stedenbouwkundig beleid en in het bijzonder dit besluit geen onafhankelijke definitie van het begrip bijkorend bevatten.

⁸ Deze conclusie vloeit voort uit de toepassing van een algemeen privaatrechtelijk en administratiefrechtelijk beginsel “*bijzaak volgt hoofdzaak*”.

ertoe leiden dat de overheidsdienst hun respectieve openingsuren vergelijkt en concludeert dat er twee hoofdactiviteiten zijn omdat er geen significant verschil is op dit punt⁹.

Samenvattend, of het gebruik van een eigendom bijhorend of het hoofdgebruik is, is een feitelijke kwestie. Het is aan de overheidsdienst om dit aspect te beoordelen door de specifieke situatie te onderzoeken¹⁰.

REGELGEVENDE TEKST	TOELICHTING	VOORBEELDEN
Artikel 1. Voor de toepassing van dit hoofdstuk wordt verstaan onder:		
1° “BWRO” Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening;		
2° “nachtwinkel”: kleinhandel, die uitsluitend of hoofdzakelijk ‘s nachts geopend is of die tot na 22 uur open blijft;	<p>De gebruikswijziging van een handelszaak in nachtwinkel was reeds onderworpen aan een stedenbouwkundige vergunning bij besluit van 12 december 2002. Het huidige besluit geeft een autonome betekenis aan dat begrip, los van wat wordt bepaald in andere wettelijke of regelgevende teksten die niet onder het stedenbouwkundig beleid vallen.</p> <p>Om als nachtwinkel te worden beschouwd, moet een handelszaak aan twee cumulatieve voorwaarden voldoen: (1) het moet een kleinhandel</p>	<p>De volgende handelszaken zijn nachtwinkels:</p> <ul style="list-style-type: none"> - een kruidenier die elke dag van de week open is van 10 tot 0 uur; - een handelszaak met voedingsproducten en niet-voedingsproducten die elke dag open is van 18 tot 7 uur; - een boekhandel (persartikelen, tabak, loterij enz.) die om 6 uur ‘s ochtends opent en om 20 uur ‘s avonds sluit, behalve op vrijdag en zaterdag, dan sluit hij na 22 uur;

⁹ Dat wil zeggen, als de twee activiteiten op hetzelfde moment of bijna op hetzelfde moment worden uitgebaat, of als de activiteiten, hoewel ze verschillende roosters hebben, op vergelijkbare wijze worden uitgebaat in termen van aantal uren.

¹⁰ Dit vademecum heeft betrekking op gebruikswijzigingen en de onderstaande voorbeelden illustreren op logische wijze de relatie tussen verschillende vormen van gebruik, of het nu gaat om een relatie van “hoofdgebruik naar hoofdgebruik” of van “hoofdgebruik naar bijhorend gebruik”. Het heeft geen betrekking op de situatie waarin de verschillende activiteiten van de instelling voor verschillende doeleinden worden uitgevoerd, maar het spreekt voor zich dat veel van dit soort situaties zich kunnen voordoen (bijvoorbeeld een stokerij (productieactiviteit) die een bar (handelszaak) omvat die als hoofd- of als bijhorende activiteit wordt uitgebaat). Dergelijke situaties moeten, in voorkomend geval, worden bekeken vanuit het perspectief van een gedeeltelijke gebruikswijziging overeenkomstig artikel 98, § 1, 5°, a) van het BWRO en vanuit dat van een gebruikswijziging die is onderworpen aan een vergunning krachtens dit besluit.

zijn en (2) de handelszaak moet uitsluitend of hoofdzakelijk 's nachts of na 22 uur open zijn.

Eerste voorwaarde: het begrip kleinhandel

Het betreft handelszaken waarvan de hoofdactiviteit bestaat uit de verkoop zonder bewerking (of na kleine bewerkingen) van roerende goederen, individueel of in kleine hoeveelheden, aan een klantenbestand dat over het algemeen bestaat uit particulieren. Alle kleinhandelszaken worden beoogd, ongeacht het type producten dat wordt verkocht. De detailhandel onderscheidt zich zo van de dienstenhandel, die diensten verkoopt en levert.

Tweede voorwaarde: openingsuren of sluitingstijd

Er zijn twee mogelijke situaties:

- Ofwel opent de handelszaak uitsluitend of voornamelijk 's nachts;
- Ofwel is de handelszaak overdag open, maar sluit hij na 22.00 uur.

De twee alternatieve criteria, openingsuren en sluitingstijd, kunnen worden gebruikt om nachtwinkels objectief te onderscheiden van handelszaken die overdag open zijn.

De sluitingstijd voor een handelszaak die voornamelijk overdag open is, kan variëren afhankelijk van de dag van de week. Om als nachtwinkel te worden beschouwd, volstaat het dat de handelszaak in normale omstandigheden minstens één dag per week na 22.00 uur open is.

Omgekeerd zijn de volgende handelszaken geen nachtwinkels:

- een kleine supermarkt die elke dag van de week open is van 8 tot 20 of 21 uur;
- een boekhandel (persartikelen, tabak, loterij enz.) die elke dag tot 20 uur open is, behalve op vrijdag, dan sluit hij om 22 uur;
- een kleding- en accessoirewinkel die een paar dagen achter elkaar tot 23 uur open is in het kader van een braderie;
- een kruidenier die normaal gesproken om 20 uur sluit, behalve tijdens een festival in de buurt (gedurende een weekend blijft de kruidenier open tot middernacht);
- een apotheek van wacht.

Restaurants, cafés, bars en andere handelszaken in de horecasector, die over het algemeen na 22 uur open zijn, zijn geen nachtwinkels omdat ze geen kleinhandelszaken maar dienstverlenende handelszaken zijn.

	<p>Uitgezonderd zijn uitzonderlijke late openingen in verband met een bepaalde periode of een eenmalig evenement (uitverkoop, nachtelijke opening, braderie ...).</p> <p>Het doel van dit besluit is uiteraard niet om de openingsuren van handelszaken te regelen; dat is geen bevoegdheid die voortvloeit uit het stedenbouwkundig beleid, maar uit de wet van 10 november 2006 betreffende de openingsuren in handel, ambacht en dienstverlening¹¹. Het enige doel is ervoor te zorgen dat handelszaken die overlast kunnen veroorzaken verenigbaar zijn met hun omgeving, rekening houdend met de uren waarop ze open zijn.</p>	
<p>3° “toeristische handelszaak”: handelszaak gelegen in <u>een toeristisch centrum</u> en waarvan de activiteit gericht is op de verkoop van een assortiment van verschillende artikelen waarop met name nationale, gewestelijke of gemeentelijke of sportgerelateerde tekens, opschriften en/of symbolen zijn aangebracht. Hieronder vallen geen gespecialiseerde winkels die één soort artikel verkopen, zoals kant, bier, chocolade, koekjes, stripverhalen enz.</p>	<p>Om als toeristische handelszaak te worden beschouwd moet een handelszaak voldoen aan drie cumulatieve voorwaarden: (1) het moet gaan om een kleinhandel, (2) de handelszaak moet gevestigd zijn in een toeristisch centrum en (3) hij moet voornamelijk producten verkopen waarop met name nationale, gewestelijke of gemeentelijke of sportgerelateerde tekens, opschriften en/of symbolen zijn aangebracht, met uitsluiting van handelszaken die alleen een bepaald type product verkopen.</p> <p><u>Eerste voorwaarde: het begrip kleinhandelszaak</u></p>	<p>Een toeristische handelszaak is een winkel in een toeristisch centrum die voornamelijk postkaarten verkoopt en verschillende artikelen (boeken, sleutelhangers, magneten, kleding, vaatwerk ...) met de naam of afbeelding van emblematische personen of plaatsen in België.</p> <p>Een stripwinkel die enkele sleutelhangers met de afbeelding van Manneken Pis verkoopt, is daarentegen geen toeristische handelszaak.</p>

¹¹ Wet van 10 november 2006 betreffende de openingsuren in handel, ambacht en dienstverlening, Belgisch Staatsblad, 19 december 2006.

	<p>Met andere woorden, het gaat om een detailhandel¹².</p> <p><u>Tweede voorwaarde: locatie in een toeristisch centrum</u></p> <p>Het begrip <u>toeristisch centrum</u> komt uit de wet van 10 november 2006 betreffende de openingsuren in handel, ambacht en dienstverlening en het koninklijk besluit van 16 juni 2009 tot uitvoering van artikel 17 van die wet. Een van de voorwaarden om een geografisch gebied als toeristisch centrum te erkennen, is dat toeristen er naartoe trekken vanwege de aanwezigheid van toeristische attracties (sites, monumenten, vrijetijdsactiviteiten, accommodatie, horecazaken ...).</p> <p>Verschillende gebieden in het gewest zijn erkend als toeristische centra. Het gaat om het grondgebied van de Stad Brussel dat wordt begrensd door de lanen van de kleine ring (de Vijfhoek of het historische centrum)¹³, de wijk Louiza-Gulden Vlies gelegen op een deel van het grondgebied van de gemeenten Elsene en Sint-Gillis (van het Stefaniaplein tot de</p>	
--	--	--

¹² Over het begrip detailhandel, zie de opmerking bij artikel 1, 2° (1e voorwaarde van een nachtwinkel).

¹³ Ministerieel besluit van 24 april 2015 tot erkenning van een gedeelte van de stad Brussel als toeristisch centrum in uitvoering van het koninklijk besluit van 16 juni 2009 tot uitvoering van artikel 17, tweede lid, van de wet van 10 november 2006 betreffende de openingsuren in handel, ambacht en dienstverlening, Belgisch Staatsblad, 11 mei 2015.

De tien verkeersaders die de binnenring vormen zijn de Negende Linielaan, Nieuwpoortlaan, Barthélémylaan, Slachthuislaan (aan de kant van het stadscentrum), Zuidlaan, Waterloolaan, Regentlaan, Bischoffsheimlaan, Kruidtuinlaan (aan de kant van het stadscentrum) en Antwerpse laan.

	<p> kruising met de Elsensesteenweg)¹⁴ en het Rogierplein in Sint-Joost-ten-Node¹⁵.</p> <p>De erkenning van toeristische centra heeft gevolgen voor de openingstijden van de handelszaken die er zijn gevestigd. Dit besluit is uiteraard niet bedoeld om die regelgeving tegen te werken. Ze verwijst terloops naar de begrippen handelszaak en toeristisch centrum en naar de perimeter van dat laatste zoals erkend op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.</p> <p><u>Derde voorwaarde: de verkoop van hoofdzakelijk producten waarop met name nationale, gewestelijke of gemeentelijke of sportgerelateerde tekens, opschriften en/of symbolen zijn aangebracht, met uitsluiting van handelszaken die alleen een bepaald type product verkopen</u></p> <p>Die voorwaarde is specifiek van toepassing op souvenirwinkels, namelijk handelszaken die</p>	
--	---	--

¹⁴ Ministerieel besluit van 4 maart 2016 tot erkenning van een gedeelte van de gemeente Elsene als toeristisch centrum in uitvoering van het koninklijk besluit van 16 juni 2009 tot uitvoering van artikel 17, tweede lid, van de wet van 10 november 2006 betreffende de openingsuren in handel, ambacht en dienstverlening, Belgisch Staatsblad, 14 maart 2016; ministerieel besluit van 25 maart 2016 tot erkenning van een gedeelte van de gemeente Sint-Gillis als toeristisch centrum in uitvoering van het koninklijk besluit van 16 juni 2009 tot uitvoering van artikel 17, tweede lid, van de wet van 10 november 2006 betreffende de openingsuren in handel, ambacht en dienstverlening, Belgisch Staatsblad, 4 april 2016.

Meer specifiek omvat de wijk Louiza-Gulden Vlies:

- in Elsene: het gedeelte van de Gulden-Vlieslaan tussen de kruising met de Elsensesteenweg en de kruising met de Louizalaan, de Louizapoortgalerij, de Guldenvliesgalerij en het gedeelte van de Louizalaan tussen de kruising met de Gulden-Vlieslaan en het Stefaniaplein;
- in Sint-Gillis: het gedeelte van de Louizalaan tussen de kruising met de Gulden-Vlieslaan tot het Stefaniaplein en het gedeelte van de Stasstraat tussen de Louizalaan en de Dejonckerstraat.

¹⁵ Ministerieel besluit van 22 december 2016 tot erkenning van een gedeelte van de gemeente Sint-Joost-ten-Node als toeristisch centrum in uitvoering van het koninklijk besluit van 16 juni 2009 tot uitvoering van artikel 17, tweede lid, van de wet van 10 november 2006 betreffende de openingsuren in handel, ambacht en dienstverlening, Belgisch Staatsblad, 24 januari 2017.

	<p>voornamelijk artikelen verkopen aan toeristen of bezoekers die een object willen kopen dat hen herinnert aan een geografische, culturele of sportgerelateerde locatie.</p> <p>De term “voornamelijk” heeft betrekking op de hoeveelheid artikelen bestemd voor dit publiek en/of de vloeroppervlakte gewijd aan de verkoop ervan. Kleinhandelszaken die enkele artikelen van dat type verkopen, vallen daar niet onder.</p>	
<p>4° “studentenhuisvesting”: huisvesting die uitsluitend bestemd is voor bewoning door een of meer studenten die ingeschreven zijn ofwel in een instelling voor hoger onderwijs ofwel in een examencommissie van een centrale jury.</p>	<p>De studentenstatus vloeit voort uit de regelmatige inschrijving van een persoon in een instelling voor hoger onderwijs of in een examencommissie van een centrale jury. Het bewijs van inschrijving kan worden geleverd aan de hand van een inschrijvingsbewijs dat is afgegeven door de instelling voor hoger onderwijs of de examencommissie van een centrale jury. Er moet worden opgemerkt dat dit niet geldt voor leerlingen van instellingen voor secundair onderwijs.</p> <p>Het loutere feit dat een of meer studenten een woning bewonen, maakt er nog geen studentenhuisvesting van, en hetzelfde geldt voor de kwalificatie van de huurovereenkomst als een huurovereenkomst voor een studentenwoning in de zin van de Huisvestingscode. Om als dusdanig te worden beschouwd, moet de woning uitsluitend bestemd zijn voor studenten, wat uitsluitend voortvloeit uit de stedenbouwkundige status van de woning, namelijk van de stedenbouwkundige vergunning die voor dat doel is afgegeven.</p>	

<p>Art. 2. Voor de wijziging van gebruik van een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een of meer woningen met het oog op het creëren of schrappen van een studentenwoning, is een stedenbouwkundige vergunning vereist in alle gebieden van het gewestelijk bestemmingsplan.</p>	<p>De omkadering van studentenhuisvesting beoogt onder andere om een aanbod van huisvesting die is aangepast aan de behoeften van studenten te bevorderen.</p> <p>Momenteel zijn er geen specifieke bewoonbaarheidsnormen voor studentenhuisvesting op gewestelijk niveau¹⁶. De bevoegde overheidsdienst kan echter uitzonderingen toestaan bij het afgeven van een stedenbouwkundige vergunning voor het creëren van studentenhuisvesting, rekening houdend met het principe van goede plaatselijke aanleg en met een uitvoerige motivering. De toepassing van de bewoonbaarheidsregels van Titel II van de GSV kan immers ongepast blijken wanneer het project de creatie van een of meer studentenwoningen omvat (bijvoorbeeld de verplichting om een eerste slaapkamer van 14 m² te voorzien).</p> <p>Studentenhuysvesting kan ook de vorm aannemen van een collectief verblijf¹⁸. In dat geval zijn de bewoonbaarheidsnormen van de GSV er niet op van toepassing.</p>	<p>Het louter verhuren van een kamer of woning aan een student, of het onderbrengen van een student thuis, vormt geen gebruikswijziging.</p> <p>De verbouwing van een gebouw met meerdere woningen tot een gebouw voor studentenhuysvesting vereist daarentegen een stedenbouwkundige vergunning, ongeacht de geplande verbouwingswerken van binnenruimten. Een vergunning is eveneens vereist voor omgekeerde wijzigingen, dat wil zeggen voor een gebruikswijziging van een of meer studentenwoningen naar gewone woning(en), evenals voor de verbouwing van een studentenresidentie (een gebouw dat bestaat uit individuele kamers en andere gedeelde ruimten) tot een woonzorgcentrum¹⁷.</p>

¹⁶ Dergelijke normen kunnen echter bestaan krachtens een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

¹⁸ Een collectief verblijf wordt in Titel II van de GSV gedefinieerd als "lokale die eigendom zijn van een publiekrechtelijk rechtspersoon of een rechtspersoon van openbaar nut en de mogelijkheid bieden van een collectief verblijf, zoals pensionaten en studentenkamers die eigendom zijn van een universiteit".

¹⁷ Een woonzorgcentrum valt onder de bestemming als woning, tenzij het medische aspect overheerst (in dat geval is het een voorziening van collectief belang of van openbare diensten).

Art. 3. Voor de wijziging van gebruik van een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een of meer voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten met het oog op het creëren van een voorziening van collectief belang of van openbare diensten van een andere aard, is een stedenbouwkundige vergunning vereist in alle gebieden van het gewestelijk bestemmingsplan, met uitzondering van gebieden voor stedelijke industrie, ondernemingsgebieden in stedelijke omgeving, gebieden voor havenactiviteiten en vervoer, spoorweggebieden en administratiegebieden.

Het GBP definieert een voorziening van collectief belang of van openbare diensten als een *“bouwwerk of installatie bestemd voor de uitvoering van een opdracht van algemeen of openbaar belang, meer bepaald de diensten van de plaatselijke besturen, de gebouwen waarin de parlementaire vergaderingen en hun diensten gehuisvest zijn, de scholen, de culturele, sportieve, sociale en gezondheidsvoorzieningen, alsmede de voorzieningen voor erkende erediensten en lekenmoraal. Worden eveneens beschouwd als voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, de diplomatieke zendingen, de consulaire beroepsposten van de door België erkende Staten, alsmede de vertegenwoordigingen van de gefedereerde of gedecentraliseerde entiteiten van die Staten. Zijn uitgesloten, de lokalen voor het beheer of het bestuur van de andere overheidsdiensten”*. Het gebruik van “meer bepaald” geeft aan dat de lijst van beoogde infrastructures en activiteiten niet uitputtend is.

Uit die definitie blijkt dat voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten op verschillende gebieden (gezondheid, onderwijs, cultuur, sociaal enz.) diensten leveren aan de gemeenschap. Dergelijke infrastructures vervullen een opdracht van algemeen of openbaar belang met als doel de bevolking een nabijheidsdienst te verlenen die onder redelijke voorwaarden toegankelijk zou moeten zijn.

Hoewel het nastreven van het algemene of openbare belang dus een essentieel criterium is, kunnen de

Een openbaar of privaat kinderdagverblijf is een voorziening voor zover het een dienst verleent aan de gemeenschap. In het geval van private kinderdagverblijven moeten de in rekening gebrachte tarieven echter redelijk blijven in verhouding tot de werkingskosten van dit soort faciliteiten. Als de vraagprijs duidelijk disproportioneel is, moet het kinderdagverblijf als een handelszaak worden gezien. Er moet worden opgemerkt dat een kinderdagverblijf ook bijhorend bij een bedrijf kan zijn als het alleen toegankelijk is voor de werknemers ervan. In dat geval deelt het de bestemming van het desbetreffende bedrijf (kantoor, productieactiviteit ...).

De hoofdzetel van een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn (OCMW), een tewerkstellings- en opleidingsdienst of een ziekenfonds, evenals hun filialen verspreid over het grondgebied, worden beschouwd als voorziening.

voortdurende evolutie van dat begrip en het fenomeen van privatisering van opdrachten van openbare dienstverlening het onderscheid tussen voorzieningen en handelszaken bemoeilijken. Bepalen of een infrastructuur van openbaar of privaat belang is, is een beslissing die immers per geval moet worden beoordeeld. Daarbij wordt rekening gehouden met de behoeften van de wijk, de gemeente en/of het gewest en met het doel dat de uitbater nastreeft. De bevordering van het algemeen belang of, anders gezegd, de dienstverlening aan de gemeenschap moet voorop staan en het winst oogmerk, als dat er is, moet secundair blijven of op zijn minst van minder belang zijn dan de verleende dienst.

Een ander onderscheid dat wellicht toelichting vereist, is dat tussen voorziening en kantoor, vooral als het gaat om een overheidsdienst of de hoofdzetel van een openbare instelling. In dat verband geeft het GBP aan dat de beheers- of administratielokalen van overheidsinstanties of -diensten onder de bestemming "kantoor"¹⁹ vallen, met uitzondering van de gebouwen van overheidsdiensten die onder het begrip voorziening vallen vanwege hun specifieke aard (buurtdienst, openstelling voor het publiek ...)²⁰.

¹⁹ Het GBP definieert een kantoor als "lokaal bestemd: 1° hetzij voor beheers- of administratiewerkzaamheden van een onderneming, een openbare dienst, een zelfstandige of een handelaar; 2° hetzij voor de uitoefening van een vrij beroep, met uitsluiting van de medische en paramedische beroepen; 3° hetzij voor de activiteiten van ondernemingen voor intellectuele dienstverlening, met uitsluiting van de vervaardiging van materiële diensten en van immateriële goederen".

²⁰ Lid 3 van de definitie van voorziening sluit de gebouwen voor het beheer en het bestuur van "andere overheidsdiensten" uit. In de preambule van het besluit van 3 mei 2001 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot goedkeuring van het GBP, wordt met betrekking tot het begrip voorziening gepreciseerd dat in "de definitie" (...) "lokalen voor het beheer of het bestuur van andere overheidsdiensten dan die vermeld in het eerste en tweede lid niet onder dat begrip vallen" en dat "de regeling voor de kantoren bijgevolg alleen van toepassing [zou] zijn op die lokalen [die bestemd zijn voor werkzaamheden in verband met het beheer of het bestuur] die gebruikt worden door andere

	<p>Er moet ook voor worden gezorgd dat de voorziening niet kan worden gezien als bijhorend bij een andere bestemming, want in dat geval zal de desbetreffende infrastructuur de kwalificatie van de hoofdfunctie volgen²¹.</p> <p>Tot slot zijn, net als in het besluit van 12 december 2002, voorzieningen die zich bevinden in voornamelijk voor economische activiteiten gereserveerde gebieden uitgesloten van het toepassingsgebied van de regel. Ter herinnering: sinds de wijziging van het GBP in 2013 zijn dit het GSI, GHV, SWG en <u>OGSO</u> terwijl het <u>AG</u> niet langer is inbegrepen.</p>	
<p>De aard van een voorziening van collectief belang of van openbare diensten wordt begrepen als de activiteit of het soort verstrekte diensten die verband houdt met de opdracht van algemeen belang van de voorziening.</p>	<p>Het begrip voorziening omvat een breed scala aan situaties en, afhankelijk van hun aard, passen niet alle voorzieningen noodzakelijkerwijs op dezelfde manier in het omliggende kader, gezien de behoeften waarin ze voorzien en de hinder die ze kunnen veroorzaken. Het is daarom noodzakelijk om er een onderscheid tussen te maken door rekening te houden met de sector waarin zij actief zijn en/of het soort diensten dat wordt verleend in relatie tot het algemene belang.</p> <p>Hoewel het bepalen van de aard van een voorziening van geval tot geval moet worden bekeken, wordt de volgende classificatie ter indicatie gegeven:</p>	<p>De volgende gevallen zijn onderworpen aan een stedenbouwkundige vergunning:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Een muziekkadademie (schoolvoorziening) die wordt verbouwd tot een bibliotheek (culturele voorziening); - Een centrum voor gezinsplanning (sociale voorziening) dat wordt verbouwd tot een politiebureau (veiligheidsvoorziening); - Een ambassade (diplomatieke voorziening) die wordt verbouwd tot een medisch centrum (gezondheidsvoorziening).

openbare diensten dan die bedoeld in het eerste en het tweede lid" (Belgisch Staatsblad, 14 juni 2001, blz. 20265). Met andere woorden, alle gebouwen die worden gebruikt voor het beheer of het bestuur van voorzieningen (scholen, gezondheidszorg enz.) moeten worden beschouwd als voorzieningen. Omgekeerd zijn de lokalen voor het beheer of het bestuur van andere besturen (federatie, gewesten, gemeenschappen enz.) kantoren.

²¹ Zie punt D. van de preambule voor meer uitleg over het begrip bijhorend.

	<ul style="list-style-type: none"> - Institutionele voorzieningen: parlement, gemeentehuis ... - Veiligheidsvoorzieningen: commissariaat, brandweerkazerne ... - Diplomatieke voorzieningen: ambassade, consulaat, hoofdzetel van supranationale instelling (EU, NAVO ...) ... - Onderwijsvoorzieningen: school, kinderdagverblijf, kinderopvang, academie, hogeschool, universiteit, opleidingscentrum ... - Culturele voorzieningen: theater, museum, jeugdhuis, bibliotheek, mediatheek, gemeentelijke feestzaal ... - Sport- en recreatievoorzieningen: gemeentelijk sportcentrum, gemeentelijk zwembad, speeltuin ... - Sociale voorzieningen: OCMW, centrum voor gezinsplanning, ziekenfonds ... - Gezondheidsvoorzieningen: ziekenhuis, kliniek, medisch centrum, medische of paramedische praktijk, dierenartsenpraktijk ... - Religieuze voorzieningen: kerk, moskee, synagoge, centrum morele dienstverlening ... - Transportvoorzieningen: treinstation, metrostation ... - ... 	<p>De volgende gevallen zijn daarentegen niet onderworpen aan een stedenbouwkundige vergunning:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Een mediatheek die wordt verbouwd tot een museum (culturele voorziening in beide gevallen). - Een dierenartsenpraktijk die wordt verbouwd tot een tandartspraktijk (gezondheidsvoorziening in beide gevallen).
<p>Art. 4. Voor de wijziging van gebruik van een gebouw of een gedeelte van een gebouw waarin een handelszaak gevestigd is met het oog op het creëren van een handelszaak van een of meer van de onderstaande categorieën, is een</p>	<p>Het GBP definieert een <u>handelszaak</u> als <i>“al de lokalen, toegankelijk voor het publiek, waarin diensten worden verleend of roerende goederen</i></p>	<p>Voorbeelden van bestemmingswijzigingen die zijn onderworpen aan een stedenbouwkundige vergunning aangezien de voorgestelde handelszaak onder een of meer van de rubrieken van artikel 4 valt:</p>

<p>stedenbouwkundige vergunning vereist in alle gebieden van het gewestelijk bestemmingsplan, met uitzondering van de gebieden voor stedelijke industrie, ondernemingsgebieden in een stedelijke omgeving, gebieden voor havenactiviteiten en vervoer en spoorweggebieden:</p>	<p><i>worden verkocht, met inbegrip van de bijbehorende kantoren en lokalen</i>"²².</p> <p>Net als in het besluit van 12 december 2002, zijn handelszaken die zich bevinden in voornamelijk voor economische activiteiten gereserveerde gebieden uitgesloten van het toepassingsgebied van de regel. Ter herinnering: sinds de wijziging van het GBP in 2013 zijn dit het GSI, GHV, SWG en <u>OGSO</u> terwijl het <u>AG</u> niet langer is inbegrepen.</p> <p>Artikel 4 stelt acht rubrieken van handelszaken vast en elke rubriek vermeldt een of meer specifieke handelszaken op basis van hun belangrijkste kenmerken en/of potentiële hinder. Een nachtclub en een dancing vallen bijvoorbeeld onder dezelfde noemer omdat ze allebei versterkte muziek draaien. Zij worden geacht vergelijkbare hinder te kunnen veroorzaken (met name geluidshinder), terwijl de hinder van een andere aard zal zijn in het geval van een frituur of een wassalon.</p> <p>De gebruikswijziging van een handelszaak is onderworpen aan een stedenbouwkundige vergunning zodra <u>de voorgestelde handelszaak valt onder een van de rubrieken van artikel 4</u>. Er zijn twee mogelijke scenario's:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - een bloemenhandel die een restaurant wordt (rubriek 1); - een schoenenwinkel die een toeristische handelszaak wordt (rubriek 4); - een café (rubriek 1) dat een frituur met consumptie ter plaatse wordt (rubrieken 1 en 2)²³; - een nachtclub (rubriek 3) die een sportwedkantoor wordt (rubriek 6); - een autodealer die een restaurant opent dat niet kan worden beschouwd als bijhorend (rubriek 1); - een kruidenierszaak die wordt verbouwd tot toeristische handelszaak die open is tot middernacht (rubrieken 4 en 3); - een meubelwinkel die wordt verbouwd tot handelszaak die wordt uitgebaat als brasserie-restaurant van 11 tot 23 uur en als nachtclub van middernacht tot 4 uur (rubrieken 1 en 5). <p>Voorbeelden van situaties die niet zijn onderworpen aan een stedenbouwkundige vergunning omdat:</p> <p>De voorgestelde handelszaak niet (meer) valt onder het besluit:</p>
--	---	---

²² Het GBP erkent twee andere categorieën van handelszaken, namelijk een groothandel en een grote speciaalzaak. De eerste wordt gedefinieerd als "*al de lokalen waarin roerende goederen in grote hoeveelheden worden verkocht aan kleinhandelaars, met inbegrip van de bijbehorende kantoren en lokalen*". Het betreft "B2B"-handelszaken, dat wil zeggen handelszaken die als hoofdactiviteit hebben om goederen in grote hoeveelheden in te kopen en die te verkopen aan detailhandelaren en professionele gebruikers. Grote speciaalzaken hebben het dubbele kenmerk dat ze relatief groot zijn (vloeroppervlakte $\geq 500 \text{ m}^2$) en diensten of goederen verkopen in een gespecialiseerde sector, met uitsluiting van de voedingssector. Die twee categorieën van handelszaken vallen niet onder dit besluit.

²³ Een stedenbouwkundige vergunning is hier alleen vereist vanwege de toevoeging van rubriek 2. Voor een gebruikswijziging waarbij de handelszaak in rubriek 1 blijft, is geen stedenbouwkundige vergunning vereist.

	<ul style="list-style-type: none"> - Ofwel valt de bestaande handelszaak niet onder artikel 4 en valt die door de <u>gebruikswijziging onder een van de rubrieken van dat artikel (geval nr. 1)</u>; - Ofwel valt de oorspronkelijk bestaande handelszaak al onder een van de rubrieken van artikel 4 en valt die door de <u>gebruikswijziging nu onder een andere rubriek (geval nr. 2)</u>. <p>In beide gevallen kan de gebruikswijziging van de handelszaak als totaal worden bestempeld.</p> <p><u>Gemengde handelszaken</u> vertegenwoordigen een derde geval, dat wil zeggen handelszaken die ten minste twee verschillende commerciële activiteiten huisvesten na een <u>gedeeltelijke gebruikswijziging (geval nr. 3)</u>. Die gedeeltelijke gebruikswijziging is onderworpen aan een stedenbouwkundige vergunning zodra het gaat om de toevoeging, aan de bestaande handelszaak, van een activiteit die valt onder een (andere) rubriek van artikel 4. In die hypothese moeten de twee activiteiten van de handelszaak elk een <u>hoofdgebruik</u> vormen. Er is immers geen gebruikswijziging als de tweede activiteit bijhorend is ten opzichte van de eerste²⁴. <u>De enige uitzondering op dat principe</u> is voorzien in artikel 4, 1° en betreft de handelszaken die een bijhorende horeca-activiteit uitbaten²⁶.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - een winkel met decoratieve artikelen die een broodjeszaak wordt zonder consumptie ter plaatse²⁵; - een kapsalon dat een kruidenierswinkel wordt die elke dag tot 20 uur open is. <p>De gebruikswijziging valt onder dezelfde rubriek van artikel 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> - een brasserie-restaurant dat een drankgelegenheid wordt; - een lunapark dat een sportwedkantoor wordt. <p>De bestaande handelszaak ontwikkelt een bijhorende activiteit (met uitzondering van de in artikel 4, 1°, bedoelde bijhorende horeca-activiteit):</p> <ul style="list-style-type: none"> - In een spelletjes-/speelgoedwinkel wordt een kleine ruimte met arcadespellen ingericht; - Een feestzaal wordt ter beschikking gesteld van klanten van het restaurant voor speciale gelegenheden (bruiloften, verjaardagen ...).
--	--	--

²⁴ Zie punt D. van de preambule voor het begrip bijhorend.

²⁶ Een handelaar die in zijn/haar handelszaak een horeca-activiteit wenst uit te oefenen, heeft een stedenbouwkundige vergunning nodig als de oppervlakte van de horeca-activiteit gelijk is aan of groter is dan die van de hoofdactiviteit en/of als de handelszaak na 20 uur geopend is. Zie de opmerking bij artikel 4, 1° daaromtrent.

²⁵ Als het mogelijk is om ter plaatse te consumeren, is een stedenbouwkundige vergunning vereist als de horeca-activiteit cumulatief niet voldoet aan de drie voorwaarden bedoeld in artikel 4, 1°. Zie de opmerking bij dat artikel voor meer uitleg.

	<p>Ter herinnering: de kwestie van de overlast of hinder die een handelszaak kan veroorzaken, is niet het enige relevante criterium wanneer de overheidsdienst wordt gevraagd om een gebruikswijziging in een commerciële context te beoordelen. Het behoud van commerciële diversiteit in een wijk draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving en moet eveneens in aanmerking worden genomen bij de goede plaatselijke aanleg. Die beoordeling betekent echter niet dat de overheidsdienst een oordeel velt over de wenselijkheid of economische levensvatbaarheid van het project of economische criteria toepast, bijvoorbeeld door de impact van het project op het bestaande commerciële weefsel in de wijk te onderzoeken²⁷.</p>	
<p>1° een handelszaak waar ter plaatse dranken en/of voeding kunnen worden verbruikt, behalve wanneer dat verbruik ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit, die een vloeroppervlakte heeft die lager is dan die van de hoofdactiviteit, en waarbij de handelszaak niet na 20 uur geopend is;</p>	<p>Er zijn twee rubrieken voorzien met betrekking tot handelszaken in de restaurant/cafésector (RECA), namelijk:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) handelszaken waar ter plaatse dranken en/of voeding kunnen worden verbruikt, behalve wanneer dat verbruik ondergeschikt is, die een vloeroppervlakte hebben die lager is dan die van de hoofdactiviteit en die niet na 20 uur geopend zijn; 2) handelszaken voor sneldienstrestaurantie die als hoofdactiviteit een frituur- en/of 	<p>Voorbeelden van situaties die zijn onderworpen aan een stedenbouwkundige vergunning:</p> <ul style="list-style-type: none"> - een snoepwinkel die een brasserie-restaurant wordt; - een bankkantoor dat een café wordt; - een nachtwinkel die een bar wordt. <p>Voorbeelden van situaties die niet zijn onderworpen aan een stedenbouwkundige vergunning omdat de bestaande handelszaak en de geplande handelszaak beide onder rubriek 1 vallen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - een gastronomisch restaurant dat een trattoria wordt;

²⁷ Overeenkomstig Richtlijn 2006/123/EG van 12 december 2006 betreffende diensten op de interne markt is het verboden om criteria te gebruiken zoals consumentenbelangen, de invloed van het project op de werkgelegenheid en de gevolgen voor de bestaande handel.

	<p>draaispit- en/of grill- en/of wafelactiviteit uitbaten.</p> <p>Daarnaast zijn er dancings, die ook tot de handelszaken in de RECA-sector behoren, maar die vanwege hun specifieke hinder onder rubriek 5 vallen²⁸.</p> <p>Rubriek 1 is een restcategorie die alle RECA-zaken omvat, met inbegrip van dancings en handelszaken voor sneldienstrestauratie die onder rubriek 2 vallen, <u>zolang er ter plaatse kan worden geconsumeerd</u>. Dat betekent dat een bar en een brasserie alleen onder rubriek 1 vallen (waar voeding en/of dranken worden geconsumeerd), terwijl een dancing onder rubriek 1 <u>en</u> 5 valt (waar dranken worden geconsumeerd <u>en</u> versterkte muziek wordt gedraaid) en een frituur met eetgelegenheid onder rubriek 1 <u>en</u> 2 valt (waar voeding wordt geconsumeerd <u>en</u> gerechten worden geserveerd die behoren tot de sneldienstrestauratie en die voornamelijk worden bereid op basis van gefrituurde voedingsmiddelen).</p> <p>Voor elke gebruikswijziging binnen rubriek 1 is er geen stedenbouwkundige vergunning vereist. Alleen als de gebruikswijziging inhoudt dat de handelszaak daardoor onder een andere rubriek valt of dat een activiteit onder een aparte rubriek wordt toegevoegd, is een stedenbouwkundige vergunning vereist.</p>	<p>- een café dat een pizzeria wordt.</p>
--	---	---

²⁸ Zie de opmerking bij artikel 4, 5° over het begrip dancing.

	<p>Bepaalde handelszaken die een horeca-activiteit uitbaten, zijn niettemin uitgesloten van rubriek 1. Daarvoor moeten ze voldoen aan drie cumulatieve voorwaarden: (1) de RECA-activiteit moet een bijhorend karakter hebben ten opzichte van de hoofdactiviteit van de handelszaak, (2) de RECA-activiteit moet een kleinere vloeroppervlakte innemen dan de hoofdactiviteit en (3) de handelszaak mag niet na 20 uur open zijn.</p> <p><u>Eerste voorwaarde: de RECA-activiteit heeft een bijhorend karakter binnen de handelszaak</u></p> <p>Een bijhorende activiteit is een activiteit die de hoofdactiviteit aanvult en beslaat over het algemeen een relatief kleine oppervlakte. De relatie tussen de hoofdactiviteit en bijhorende activiteit betreft zowel de kwalitatieve als de kwantitatieve aspecten, en heeft dus betrekking op een hele reeks criteria: het bestaan van een (voldoende) rechtstreekse relatie tussen de activiteiten, de omvang van de hinder die door elke activiteit wordt veroorzaakt, hun respectieve inkomsten, de openingsuren ...</p> <p>Ten slotte moet er op worden gewezen dat het gebruik van een handelszaak als bijhorend of als hoofdgebruik een feitelijke kwestie is en het aan de overheidsdienst is om dat te beoordelen door de specifieke situatie te onderzoeken²⁹.</p>	<p>Voorbeelden van situaties die zijn onderworpen aan een stedenbouwkundige vergunning omdat een van de activiteiten van de handelszaak onder rubriek 1 valt en die activiteit niet voldoet aan minstens een van de voorwaarden van artikel 4, 1°:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Een handelszaak voor wijn en sterkedrank (wijnhandelaar) baat ook een bar uit als “afterwork” tussen 18 uur en middernacht; - een toneelzaal die opnieuw is ingericht om dranken en maaltijden te kunnen serveren voor, tijdens en na de voorstelling; - een boekhandel waarin een café is ingericht dat 50 % van de vloeroppervlakte beslaat; - een autodealer die vanaf 19 uur een restaurant uitbaat; - een wassalon dat is geopend van maandag tot zaterdag tot 23 uur, waarin een bar is ingericht. <p>Voorbeelden van situaties die niet zijn onderworpen aan een stedenbouwkundige vergunning omdat ze voldoen aan de drie voorwaarden van artikel 4, 1°:</p> <ul style="list-style-type: none"> - een traiteur die tot 20 uur open is en die een paar tafels en stoelen in zijn winkel plaatst, zodat de bereidingen die er te koop zijn ter plaatse kunnen worden geconsumeerd; - een banketbakker die tot 19 uur open is, waarin een kleine tearoom is ingericht waar de desserts die er te koop zijn ter plaatse kunnen worden geproefd;
--	---	--

²⁹ Zie punt D. van de preambule voor het begrip bijhorend.

	<p><u>Tweede voorwaarde: de RECA-activiteit neemt een kleinere vloeroppervlakte in dan de hoofdactiviteit</u></p> <p>Deze voorwaarde vereist dat de bijhorende activiteit minder ruimte inneemt dan de hoofdactiviteit die wordt uitgebraat.</p> <p>Het begrip “bijhorend” waarnaar in het GBP wordt verwezen, verwijst eveneens naar het oppervlaktecriterium, maar de voorwaarde waarnaar hier wordt verwezen, is preciezer en restrictiever geformuleerd, aangezien er een limiet wordt vastgesteld die niet mag worden overschreden en er geen uitzonderingen mogelijk zijn.</p> <p>Daaruit volgt dat een handelszaak die een bijhorende activiteit van het type RECA (in de zin van de 1e voorwaarde) uitbaat, een stedenbouwkundige vergunning vereist als die activiteit een vloeroppervlakte inneemt die gelijk is aan of groter is dan die van de hoofdactiviteit³⁰.</p> <p><u>Derde voorwaarde: de handelszaak is niet open na 20 uur</u></p> <p>Het doel van deze voorwaarde is om hinder voor de buurt te beperken. Als de sluitingstijd van de handelszaak varieert naargelang de dag van de week,</p>	<ul style="list-style-type: none"> - een kapsalon dat tot 18.30 uur open is, waarin een koffiehoek is ingericht voor wachtende klanten. <p>Voorbeelden van situaties die niet zijn onderworpen aan een stedenbouwkundige vergunning omdat de secundaire activiteit niet valt onder de horecasector met consumptie ter plaatse (of een andere rubriek van artikel 4):</p> <ul style="list-style-type: none"> - een wijnhandelaar die occasioneel wijncursussen en wijnproeverijen in de handelszaak organiseert; - een slagerij die afhaalbroodjes verkoopt - een delicatessenzaak die een keer per week ‘s avonds kooklessen organiseert.
--	--	---

³⁰ Het GBP definieert het begrip vloeroppervlakte als de “som van de overdekte vloeren met een vrije hoogte van minstens 2,20 meter in alle lokalen, met uitsluiting van de lokalen gelegen onder het terreinniveau die voor parkeerplaatsen, kelders, technische voorzieningen en opslagplaatsen bestemd zijn. De vloerafmetingen worden buitenwerks gemeten tussen de onbeklede buitenwanden van de gevelmuren, en de vloeren worden geacht door te lopen, zonder rekening te houden met de onderbreking ervan door scheidingswanden en binnenmuren, of door kokers, trappenhuisen en liftschachten.”

	<p>volstaat het dat de winkel minstens een dag per week na 20 uur open blijft. Uitgezonderd zijn uitzonderlijke late openingen in verband met een bepaalde periode of een eenmalig evenement (uitverkoop, nachtelijke opening, braderie ...).</p> <p>Daaruit volgt dat een handelszaak die een bijhorende activiteit van het type RECA uitbaat (in de zin van de 1e voorwaarde) een stedenbouwkundige vergunning vereist als de handelszaak na 20 uur sluit.</p>	
<p>2° een handelszaak voor sneldienstrestauratie die als hoofdactiviteit een frituur- en/of draaispit- en/of grill- en/of wafelactiviteit uitbaat;</p>	<p>Rubriek 2 beoogt uitsluitend RECA-zaken die voldoen aan twee cumulatieve voorwaarden:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) de RECA-zaak maakt deel uit van de subsector van sneldienstrestauratie; (2) de gerechten worden voornamelijk bereid op basis van gefrituurde, gebraden, geroosterde en/of in een wafelijzer gebakken voedingsmiddelen. <p>Er moet vooraf worden opgemerkt dat de mogelijkheid om al dan niet ter plaatse te kunnen consumeren geen invloed heeft op de kwalificatie van de handelszaak onder rubriek 2³¹.</p> <p><u>Eerste voorwaarde: het betreft een handelszaak die deel uitmaakt van de subsector van sneldienstrestauratie</u></p>	<p>Voorbeelden van situaties die zijn onderworpen aan een stedenbouwkundige vergunning:</p> <ul style="list-style-type: none"> - een schoonheidssalon dat een snackbar wordt waar hamburgers, pita's ... worden verkocht (om mee te nemen of ter plaatse te consumeren)³²; - een restaurant dat een frituur wordt (om mee te nemen of ter plaatse te consumeren)³³. <p>Voorbeelden van situaties die niet zijn onderworpen aan een stedenbouwkundige vergunning:</p> <p>Omdat de geplande handelszaak geen deel uitmaakt van de subsector van sneldienstrestauratie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - een brasserie-restaurant dat wordt verbouwd tot een Braziliaans restaurant gespecialiseerd in geroosterd vlees;

³¹ De aanwezigheid van een consumptieruimte in de handelszaak bedoeld in rubriek 2 heeft echter wel gevolgen bij een gebruikswijziging naar rubriek 1, zoals in de volgende opmerking wordt toegelicht.

³² Als er een mogelijkheid is om ter plaatse te consumeren, valt de snackbar onder de rubrieken 1 en 2. Als dat niet het geval is, alleen onder rubriek 2.

³³ Idem.

	<p>Sneldienstrestauratie (fastfood in het Engels) is een vorm van restaurant die klanten tijd bespaart door hen snel bereide gerechten te serveren om ter plaatse te consumeren of om mee te nemen, tegen een prijs die over het algemeen lager ligt dan bij een traditioneel restaurant. Die snelheid houdt een groter heen-en-weergeloopt van klanten in dan bij een traditioneel restaurant.</p> <p><u>Tweede voorwaarde: de gerechten worden voornamelijk bereid op basis van gefrituurde, gebraden, geroosterde of in een wafelijzer gebakken voedingsmiddelen</u></p> <p>Het tweede criterium houdt rekening met de bereidingsmethode die wordt gebruikt voor (bijna) alle gerechten die worden geserveerd, wat de aanwezigheid van bepaalde uitrusting vereist: friteuses, wafelijzers, draaispitten, grills en gelijkaardige toestellen om voedingsmiddelen te roosteren (barbecue, plancha, grillplaat...)³⁴, die allemaal geurhinder veroorzaken.</p> <p>Aangezien de meerderheid van de RECA-zaken bereidingstoestellen gebruikt die geurhinder kunnen veroorzaken, is het de combinatie van de twee hierboven vermelde criteria (sneldienstrestauratie/type geserveerde gerechten en bereidingswijze en -toestellen die <u>meestal</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> - een drankgelegenheden die wordt verbouwd tot een Provençaalse pizzeria. <p>Omdat de geplande handelszaak, die deel uitmaakt van de subsector van sneldienstrestauratie, geen gerechten serveert die voornamelijk zijn bereid op basis van gefrituurde, geroosterde of gebraden voedingsmiddelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - een apotheek die wordt verbouwd tot een saladbar; - een hoedenwinkel die een ijssalon wordt³⁵; - een parfumerie die wordt verbouwd tot een broodjeszaak³⁶. <p>Omdat frituren, braden, roosteren of het bakken van wafels een bijhorende activiteit is binnen de handelszaak:</p> <ul style="list-style-type: none"> - een slagerij met een draaispit voor de verkoop van gebraden kippen; - een tearoom waarin een verkooppunt voor wafels om mee te nemen is ingericht bij de ingang.
--	---	---

³⁴ Met dit type toestel kunnen verschillende gerechten worden bereid die traditioneel worden verkocht in handelszaken voor sneldienstrestauratie: wafels, frieten, panini, pita's, hamburgers, nuggets ...

³⁵ Voor zover dat er niet ook een hoofdactiviteit van wafelverkoop is.

³⁶ Voor zover dat de meerderheid van de verkochte broodjes niet als panini wordt bereid.

	<p>worden gebruikt) die het mogelijk maakt om de desbetreffende handelszaken te onderscheiden van de handelszaken die onder rubriek 1 vallen.</p>	
	<p>Zoals hierboven uitgelegd, valt een handelszaak die onder rubriek 2 valt ook onder rubriek 1 als de handelszaak zo is ingericht dat klanten ter plaatse kunnen consumeren. Als dat niet het geval is, valt de handelszaak alleen onder rubriek 2. De aan- of afwezigheid van een consumptieruimte in de handelszaak is dus doorslaggevend in het geval van een bestemmingswijziging tussen rubrieken 1 en 2, waarbij het de bedoeling is om pas een stedenbouwkundige vergunning op te leggen wanneer de hinder die de handelszaak kan veroorzaken van aard verandert en/of de situatie verslechtert ten opzichte van de vroegere situatie.</p> <p>Concreet is voor een restaurant (rubriek 1) dat een frituur wordt en alleen gerechten om mee te nemen aanbiedt een stedenbouwkundige vergunning vereist, aangezien de verandering de overgang van rubriek 1 naar rubriek 2 tot gevolg heeft. Op dezelfde manier is de verbouwing van een restaurant tot een fastfoodrestaurant dat hamburgers serveert en waar klanten aan tafel kunnen zitten om te eten, eveneens onderworpen aan een stedenbouwkundige vergunning omdat die verbouwing een activiteit die valt onder rubriek 2 toevoegt aan de handelszaak.</p> <p>Aan de andere kant, als de bestaande handelszaak een frituur is, is voor de verbouwing tot restaurant</p>	

	alleen een stedenbouwkundige vergunning vereist als de frituur niet over een consumptieruimte beschikt. Dat kan worden vastgesteld op basis van de plannen van de laatste relevante stedenbouwkundige vergunning ³⁷ , of zelfs de feitelijke toestand van het goed (foto's ...), op voorwaarde dat het gebruik geoorloofd is ³⁸ . Die situatie kan als volgt worden verklaard: ten eerste voldoet een frituur waar klanten kunnen eten aan het begrip van een handelszaak waar ter plaatse kan worden geconsumeerd en ten tweede geeft de activiteit van die handelszaak al aanleiding tot de ongemakken die met dit type handelszaak gepaard gaan. De verbouwing tot restaurant handhaaft dus de activiteit die onder rubriek 1 valt en heeft alleen tot gevolg dat de kenmerken die onder rubriek 2 vallen (sneldienstrestauratie en frituuractiviteit) en de bijbehorende overlast wegvallen.	
3° een nachtwinkel;	Over het begrip nachtwinkel, zie de opmerking bij artikel 1, 2°.	
4° een toeristische handelszaak;	Over het begrip toeristische handelszaak, zie de opmerking bij artikel 1, 3°.	
5° een nachtclub, een dancing, een feest- of toneelzaal, een concertzaal of een zaal in een bioscoopcomplex;	Een dancing is een drankgelegenheid (rubriek 1) waar 's nachts versterkte muziek wordt gedraaid en waar klanten desgevallend kunnen dansen. Dat leidt	Voor een drankgelegenheid die een dancing wordt, is een stedenbouwkundige vergunning vereist, aangezien rubriek 5 wordt toegevoegd aan de reeds bestaande rubriek 1.

³⁷ De plannen illustreren over het algemeen de indeling van de consumptieruimte en het meubilair (tafels en stoelen, toonbanken ...). Die weergave kan echter ontbreken op oudere stedenbouwkundige vergunningen of bouwvergunningen. In dat geval moet aandacht worden besteed aan de algemene indeling van het pand, in het bijzonder door te onderzoeken of de handelszaak voldoende vloeroppervlakte heeft voor klanten om aan tafel te kunnen zitten.

³⁸ Als het goed bijvoorbeeld wettelijk bestemd is als handelszaak in overeenstemming met de recentste relevante stedenbouwkundige vergunning en de frituur, die voortvloeit uit die vergunning, werd opgericht voor de inwerkingtreding van het besluit van 12 december 2002.

	<p>tot geluidsoverlast die specifieke omkadering vereist naast de omkadering onder rubriek 1.</p> <p>Noch de organisatie van dansavonden door de uitbater, noch de aanwezigheid van een dansvloer zijn vereist. Het volstaat dat er 's nachts versterkte muziek wordt gedraaid in de zaak of in een deel ervan, waarvoor de uitbater vooraf een verklaring moet indienen bij de gemeente.</p> <p>Wat de kwalificatie van bioscopen en andere feest-, toneel- of concertzalen betreft, moet eraan worden herinnerd dat ze handelszaken of voorzieningen kunnen zijn, afhankelijk van het hoofddoel van de vestiging (algemeen belang versus winstoogmerk)³⁹.</p> <p>Er dient ook te worden opgemerkt dat de handelszaken bedoeld in rubriek 5 in principe ingedeelde inrichtingen omvatten die zijn onderworpen aan een milieuvergunning of een voorafgaande verklaring overeenkomstig de ordonnantie van 5 juni 1997 betreffende de milieuvergunningen en de bijbehorende uitvoeringsbesluiten.</p>	<p>De verbouwing van een casino tot een toneelzaal is eveneens onderworpen aan een vergunning (overgang van rubriek 6 naar rubriek 5), net als de verbouwing van een bowlingzaal tot een nachtclub.</p>
<p>6° een casino, een lunapark, een sportwedkantoor; en elke andere handelszaak die hoofdzakelijk kansspelen uitbaat;</p>	<p>Deze rubriek omvat amusementshandelszaken zoals lunaparken en handelszaken die kans- en geldspelen uitbaten, met uitzondering van boekhandels die dergelijke spellen verkopen.</p> <p>Een lunapark is een ruimte voor arcadespellen, namelijk amusementsmachines die meestal zijn</p>	<p>Voor een sporthal die wordt verbouwd tot een sportwedkantoor is een stedenbouwkundige vergunning vereist (de handelszaak valt onder een van de rubrieken van het besluit). Hetzelfde geldt voor een wassalon dat wordt omgebouwd tot een</p>

³⁹ Zie voor die kwestie de opmerking bij artikel 3.

	<p>uitgerust met een muntmeter en beschikbaar zijn voor de klanten van de zaak. Er zijn verschillende soorten: mechanische spellen, elektronische spellen en videospellen.</p> <p>Casino's en sportwedkantoren verwijzen naar twee specifieke categorieën van kansspelinrichtingen, terwijl het begrip van elke andere handelszaak die hoofdzakelijk kansspelen uitbaat een restcategorie vormt die alle andere handelszaken in de sector omvat, ongeacht de officiële benaming van de desbetreffende zaak. Uit dat begrip vloeien twee cumulatieve voorwaarden voort: (1) de uitbater biedt kansspelen aan of stelt ze ter beschikking van klanten in de handelszaken (muntslikkende automaten ...) en (2) de activiteit is de hoofdactiviteit van de handelszaak, het is geen bijhorende activiteit⁴⁰.</p> <p>Het spreekt voor zich dat dit besluit de uitbater van dit type handelszaak niet vrijstelt van de naleving van de wetgeving die van toepassing is op kansspelinrichtingen⁴¹. Dit type handelszaak is ook onderworpen aan een milieuvergunning krachtens de ordonnantie van 5 juni 1997 betreffende de milieuvergunningen en de bijbehorende uitvoeringsbesluiten.</p>	<p>spelautomatenhal (overgang van rubriek 7 naar rubriek 6).</p> <p>Een bar waar klanten samenkomen om een kaart- of gezelschapsspel te spelen en dranken te consumeren, vormt daarentegen geen gebruikswijziging naar rubriek 6.</p>
--	--	---

⁴⁰ Zie punt D. van de preambule voor het begrip bijhorend.

⁴¹ Wet van 7 mei 1999 op de kansspelen, de weddenschappen, de kansspelinrichtingen en de bescherming van de spelers, Belgisch Staatsblad, 30 december 1999.

Die wet regelt de kanspelsector door het verlenen van vergunningen en verdeelt kansspelinrichtingen in vier categorieën (casino's, spelautomatenhallen, drankgelegenheden en wedkantoren).

	<p>Er moet aan vijf voorwaarden voldaan zijn om een spel als kansspel (en geldspel) te beschouwen: (1) het is een spel, (2) een inzet is vereist als voorwaarde voor deelname, (3) het is mogelijk om de inzet te verliezen, (4) winst is mogelijk en (5) kans is een (al dan niet bijkomstig) element van het spel waardoor de uitkomst onmogelijk te bepalen is.</p>	
7° een wassalon;	<p>Een wassalon is een handelszaak met wasmachines en drogers die ter beschikking worden gesteld van klanten. In het besluit van 12 december 2002 werd dit type handelszaak ook al onderworpen aan een stedenbouwkundige vergunning.</p> <p>Ter herinnering: dit type handelszaak is ook onderworpen aan een milieuvergunning in overeenstemming met de ordonnantie van 5 juni 1997 betreffende de milieuvergunningen en de bijbehorende uitvoeringsbesluiten.</p>	<p>Voor een tweedehandskledingwinkel die een wassalon wordt, is een stedenbouwkundige vergunning vereist. Hetzelfde geldt voor een nachtclub die wordt omgebouwd tot wassalon (overgang van rubriek 3 naar rubriek 7).</p>
8° een zaal voor erotische shows, een peepshow, een seksshop, kamertjes, een prostitutieruimte.	<p>Een seksshop is een term uit het Engels die wordt gebruikt om een handelszaak aan te duiden die aan seksualiteit gerelateerde producten verkoopt (tijdschriften, films, ondeugende lingerie, seksspeeltjes enz.).</p> <p>Een kamertje is een prostitutieplaats⁴² die is ingericht op de benedenverdieping van een gebouw.</p>	<p>Voor een lingeriewinkel die wordt verbouwd tot seksshop is een stedenbouwkundige vergunning vereist.</p> <p>Hetzelfde kan worden gezegd voor een restaurant dat een stripclub wordt. In dat geval valt de voorgestelde handelszaak onder rubriek 1 (drankgelegenheid) op dezelfde manier als het</p>

⁴² Ter informatie: de federale wetgever heeft een aantal wetten aangenomen om de rechten van sekswerkers te handhaven en hun kwetsbaarheid te bestrijden (zie met name de wet van 21 februari 2022 betreffende niet-inroepbaarheid van de nietigheid van de arbeidsovereenkomst ten aanzien van personen die zich prostitueren, Belgisch Staatsblad, 21 maart 2022). Tegelijkertijd werd sekswerk ook gedecriminaliseerd door het uit het Strafwetboek te schrappen (wet van 21 maart 2022 houdende wijzigingen aan het Strafwetboek en inzake de bevoegdheid om in rechte op te treden met betrekking tot het seksueel strafrecht, Belgisch Staatsblad, 30 maart 2022).

	<p>De commerciële bestemming komt voort uit de aard van de activiteiten die er worden uitgevoerd.</p> <p>Voor zover een kamertje in een woning kan worden ingericht, moet de kwalificatie ervan per geval worden bepaald. Het moet als woning worden beschouwd als uit de omstandigheden van het geval blijkt dat het kamertje bijhorend is bij de woning⁴³.</p>	restaurant, maar combineert hij ook een activiteit die onder rubriek 8 valt.
<p>Art. 5. Voor de wijziging van gebruik van een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat voornamelijk gericht is op de verkoop van roerende goederen in een handelszaak die voornamelijk op dienstverlening is gericht, is een stedenbouwkundige vergunning vereist langs de linten voor handelskernen en in de met een “G” aangeduide galerijen.</p>	<p>Dit artikel blijft ongewijzigd ten opzichte van het vorige besluit. De omkadering van de ontwikkeling van dienstverlenende handelszaken ten opzichte van handelszaken die roerende goederen verkopen, blijft gerechtvaardigd om de commerciële aantrekkelijkheid van wijken in een lint voor handelskernen of in een winkelgalerij te behouden.</p>	<p>Voor een meubelwinkel die een schoonheidssalon wordt, is bijvoorbeeld een stedenbouwkundige vergunning vereist als het goed zich in een lint voor handelskernen bevindt of in een op het GBP met een “G” aangeduide galerij.</p> <p>Omgekeerd is voor de wijziging van een bankfiliaal tot een doe-het-zelfzaak geen stedenbouwkundige vergunning vereist, zelfs niet als de handelszaak zich in een lint voor handelskernen bevindt of in een op het GBP met een “G” aangeduide galerij.</p>
<p>Art. 6. Voor de wijziging van gebruik van een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een productieactiviteit huisvest met het oog op het creëren of het stopzetten, zelfs gedeeltelijk, van een activiteit voor de vervaardiging van immateriële goederen, is een stedenbouwkundige</p>	<p>Er is besloten dat voor gebruikswijzigingen binnen de activiteit van de bestemming als productieactiviteit niet langer een stedenbouwkundige vergunning is vereist⁴⁴. Er blijft echter een uitzondering bestaan voor bestemmingswijzigingen waarbij oppervlakten voor activiteiten voor de vervaardiging van</p>	<p>Indien gelegen in een WGRK, WG, GG of SGG:</p> <ul style="list-style-type: none"> - voor een medisch laboratorium dat wordt verbouwd tot een software-uitgeverij is een stedenbouwkundige vergunning vereist, aangezien een activiteit voor de

⁴³ Zie punt D. van de preambule voor het begrip bijhorend.

⁴⁴ Voor ingedeelde inrichtingen is voor dergelijke wijzigingen niettemin een milieuvergunning of een voorafgaande verklaring vereist in overeenstemming met de ordonnantie van 5 juni 1997 betreffende de milieuvergunningen en de bijbehorende uitvoeringsbesluiten.

<p>vergunning vereist in woongebieden met een residentieel karakter, typische woongebieden, gemengde gebieden en sterk gemengde gebieden van het gewestelijk bestemmingsplan.</p>	<p>immateriële goederen worden gecreëerd of verwijderd om het GBP na te leven. Ter herinnering: activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen zijn <i>“activiteiten voor het ontwerp en/of de productie van immateriële goederen, gebaseerd op een intellectueel of communicatieproces of verband houdend met de kennismaatschappij (productie van audiovisuele goederen, software, opnamestudio's, gespecialiseerde beroepsopleiding, pré-persdiensten, callcenters, ...) of nog ressorterend onder de milieutechnologieën”</i>.</p>	<p>vervaardiging van immateriële goederen een hightechnologieactiviteit vervangt;</p> <ul style="list-style-type: none"> - een opname- en productiestudio (muziek, reclame ...) die wordt verbouwd tot een sieradenatelier is onderworpen aan een vergunning, aangezien een activiteit voor de vervaardiging van immateriële goederen wordt vervangen door een ambachtelijke activiteit.
	<p>Rekening houdend met de tertiaire druk die ze veroorzaken, maken die activiteiten het voorwerp uit van een dubbele beperking op dezelfde manier als kantoren: ze moeten immers rekening houden met de drempelwaarden voor oppervlakten die zijn bepaald in de bijzondere voorschriften voor de verschillende gebieden van het GBP en met het ingevoerde systeem van de kaart van de saldi van de toelaatbare kantooroppervlakten (KaTKO) in woongebieden en gemengde gebieden.</p>	
	<p>In overeenstemming met voorschrift 0.14 van het GBP:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de KaTKO geeft, per maas, het saldo van toelaatbare oppervlakte voor kantoren en activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen binnen WGRK's, WG's, GG's en SGG's⁴⁵; 	

⁴⁵ Bij deze bijwerking wordt ervan uitgegaan dat de bijkomende (gecreëerde) en verminderde (schrapping) oppervlakten voor activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen worden meegerekend.

	<ul style="list-style-type: none"> - een stedenbouwkundige vergunning voor het creëren van oppervlakten voor activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen in WGRK's, WG's, GG's en SGG's kan alleen worden afgegeven als het saldo van toelaatbare oppervlakten in de desbetreffende maas positief en voldoende is⁴⁶. 	
<p>Art. 7. Het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 december 2002 betreffende de aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen wijzigingen van gebruik wordt opgeheven op de dag van de inwerkingtreding van dit besluit.</p>		
<p>Art. 8. Dit besluit treedt in werking op 1 september 2024.</p>	<p>Tot en met 31 augustus 2024 blijven gebruikswijzigingen geregeld door het besluit van 12 december 2002.</p> <p>Er zijn drie mogelijke scenario's:</p> <p>1. De desbetreffende gebruikswijziging was en blijft onderworpen aan een</p>	<p>Voorbeelden met betrekking tot situatie 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Een tandartspraktijk wordt verbouwd tot een diergeneeskundig centrum.</u> De gebruikswijziging moet plaatsvinden binnen dezelfde categorie van voorziening van collectief belang of van openbare diensten (voorziening van dezelfde aard:

⁴⁶ Activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen worden echter iets gunstiger behandeld dan kantoren vanwege de creatieactiviteit die kenmerkend is voor die activiteiten, in tegenstelling tot de overheersende administratieve functie van kantoren. Zo voorziet lid 3, 5° van voorschrift 0.14 de volgende verzachting: met de vloeroppervlakten bestemd voor activiteiten voor vervaardiging van immateriële goederen in een bestaand gebouw dat niet voor huisvesting bestemd is op de dag van de inwerkingtreding van het GBP wordt geen rekening gehouden bij de naleving van de kaart van de saldi; ze worden alleen in aanmerking genomen voor het bijwerken van het saldo van de KaTKO. Met andere woorden, oppervlakten voor activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen kunnen worden gecreëerd zelfs als het saldo van de kaart in de desbetreffende maas negatief of onvoldoende is, zolang aan de bovenvermelde voorwaarde wordt voldaan, maar het saldo van de kaart zal nog steeds moeten worden bijgewerkt om rekening te houden met de nieuw gecreëerde oppervlakten.

	<p style="text-align: center;">stedenbouwkundige vergunning onder zowel de oude als de nieuwe regeling</p> <p>In dat geval verandert er niets, behoudens de verduidelijkingen en aanpassingen die door dit besluit worden ingevoerd (bijvoorbeeld: definitie van het begrip nachtwinkel).</p> <p>2. De desbetreffende gebruikswijziging was niet onderworpen aan een stedenbouwkundige vergunning door het oude besluit maar is dat nu wel krachtens het huidige besluit</p> <p>De nieuwe regels zijn van toepassing vanaf 1 september 2024.</p> <p>Er moet worden opgemerkt dat de datum waarop de gebruikswijziging plaatsvindt het relevante criterium <i>ratione temporis</i> is om te bepalen of een vergunning is vereist. Er wordt alleen rekening gehouden met de datum van indiening van een vergunningsaanvraag als die betrekking heeft op een gebruikswijziging die nog niet heeft plaatsgevonden (geplande toestand).</p> <p>Als de overheidsdienst waarbij een vergunningsaanvraag wordt ingediend, vaststelt dat het gebruik van het goed verschilt van de laatst gekende geoorloofde toestand, moet ze de aanvraag behandelen als een regularisatieaanvraag indien de</p>	<p>gezondheid). Er is geen stedenbouwkundige vergunning vereist, zoals het geval was onder de vorige regeling.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Een tatoeageshop wordt verbouwd tot een bakkerij.</u> Net als in het verleden is voor een dergelijke gebruikswijziging geen stedenbouwkundige vergunning vereist. Er moet worden opgemerkt dat de bakkerij in kwestie een handelszaak is en geen productieactiviteit, anders zou het een bestemmingswijziging zijn die is onderworpen aan een stedenbouwkundige vergunning krachtens artikel 98, § 1, 5°, a) van het BWRO⁴⁹. - <u>Een bar wordt verbouwd tot een wassalon.</u> Ondanks de wijzigingen in de juridische regeling die van toepassing is op handelszaken (systeem van rubrieken van dit besluit), was en blijft een dergelijke situatie onderworpen aan een stedenbouwkundige vergunning. - <u>Een winkel met keukengerei wordt verbouwd tot een kapsalon, waarbij het goed zich langs een lint voor handelskernen bevindt.</u> De regel die wordt beoogd in artikel 5 blijft ongewijzigd ten opzichte van het vorige besluit. Een vergunning is vereist. - <u>Een kruidenier die overdag open is, wordt verbouwd tot een nachtwinkel.</u>
--	---	---

⁴⁹ Een ambachtelijke werkplaats voor brood of banket met een bijhorende handelszaak vormt immers een ambachtelijke productieactiviteit volgens het GBP. Omgekeerd moet een bakkerij waar alleen brood en banket worden verkocht, met weinig of geen verwerking (bijvoorbeeld afbakken), worden bestempeld als een handelszaak.

	<p>nieuwe regelgeving een vergunning vereist⁴⁷. In dat geval is het, in overeenstemming met de rechtspraak die van toepassing is, <u>aan de aanvrager die zich beroept op de toepassing van een gunstiger voorafgaand recht om aan te tonen dat de gebruikswijziging heeft plaatsgevonden voor 1 september 2024⁴⁸</u>. Anders zal de overheidsdienst de nieuwe regelgeving toepassen als ze op basis van haar eigen vaststellingen geen ander toepasselijk recht kan bepalen.</p> <p>Tot slot, hoewel de aanvang van de uitbating van de nieuwe activiteit vaak een duidelijk teken vormt, is het niet noodzakelijk om dat moment af te wachten om aan te nemen dat er een gebruikswijziging heeft plaatsgevonden in een goed. Andere elementen kunnen de materialiteit van die wijziging aantonen, zoals bijvoorbeeld werken in uitvoering, op voorwaarde dat ze duidelijk zijn opgestart en dat de gemaakte vaststellingen geen twijfel laten bestaan over de intentie van de uitvoerder⁵⁰.</p> <p>3. De desbetreffende gebruikswijziging was onderworpen aan een stedenbouwkundige vergunning door het oude besluit maar is dat niet meer krachtens het huidige besluit</p>	<p>Ook hier was en blijft een vergunning vereist. Het enige verschil heeft betrekking op het begrip nachtwinkel, dat in dit besluit autonoom wordt gedefinieerd.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Een callcenter wordt verbouwd tot een naaiatelier.</u> <p>Krachtens dit besluit is een gebruikswijziging binnen de bestemming “productieactiviteit” niet langer onderworpen aan een stedenbouwkundige vergunning, behalve in het geval voorzien in artikel 6. Het gaat hier om de stopzetting van een activiteit voor de vervaardiging van immateriële goederen, dus is een vergunning vereist.</p> <p>Voorbeelden met betrekking tot situatie 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Een woning wordt verbouwd tot studentenhuysvesting en omgekeerd.</u> <p>Het besluit van 12 december 2002 beoogde niet de gebruikswijzigingen binnen de bestemming van woning. Nieuw in dit besluit is dat voor elke gebruikswijziging van een woning om studentenhuysvesting te creëren of te schrappen voortaan een</p>
--	--	---

⁴⁷ Ter herinnering: het geoorloofde gebruik van een goed wordt niet noodzakelijkerwijs weerspiegeld in de recentste relevante stedenbouwkundige vergunning. Het kan ook het gevolg zijn van een feitelijke toestand, op voorwaarde dat het gebruik geen vergunning vereiste op het moment dat het is opgetreden. Zie punt B. van de preambule daaromtrent.

⁴⁸ Dat bewijs kan worden geleverd met elk wettelijk middel: foto's, huurovereenkomst, website, prijsopgave, register van de KBO ...

⁵⁰ Het is dus niet nodig te wachten tot de klanten aan tafel kunnen zitten om ervan uit te gaan dat een handelszaak een gebruikswijziging heeft ondergaan zoals bedoeld in rubriek 1 van artikel 4. De uitvoering van werken die toelaten om de inrichting van een horecakeuken (professionele uitrusting ...) of een consumptieruimte (meubilair ...) vast te stellen, is voldoende om de gebruikswijziging te kunnen bepalen.

	<p>Vanaf 1 september 2024 is voor gebruikswijzigingen die niet in dit besluit zijn opgenomen en waarvoor krachtens het besluit van 2002 een stedenbouwkundige vergunning vereist was, niet langer een voorafgaande vergunning vereist. Elke vergunningsaanvraag die onder die voorwaarden wordt ingediend, moet zonder voorwerp worden verklaard.</p> <p>Dat geldt zowel voor vergunningsaanvragen die worden ingediend op of na 1 september 2024 als voor aanvragen die op die datum nog in behandeling zijn (die nog geen aanleiding hebben gegeven tot een expliciete of impliciete beslissing van de bevoegde overheidsdienst). Dezelfde oplossing geldt in het geval van een regularisatieaanvraag omdat, zelfs als er een vergunning vereist was op het moment dat de gebruiksverandering heeft plaatsgevonden, er rekening moet worden gehouden met het principe dat, <u>in het geval van een juridische wijziging, de gunstigste wet moet worden toegepast</u>⁵¹.</p> <p>Het spreekt voor zich dat die richtlijn alleen van toepassing is op aanvragen die uitsluitend betrekking hebben op een gebruikswijziging die niet wordt beoogd door dit besluit. De overheidsdienst zal uitspraak moeten doen over elke aanvraag die ook handelingen en werken omvat waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is krachtens een ander ontstaansfeit (verbouwingswerken,</p>	<p>vergunning vereist is, in alle gebieden van het GBP (artikel 2).</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Een chocolaterie wordt verbouwd tot een toeristische handelszaak.</u> Dit is een nieuwe rubriek van handelszaken die door dit besluit wordt ingevoerd (artikel 4, 4°). Ter herinnering: om als toeristische handelszaak te worden beschouwd, moet die gevestigd zijn in een toeristisch centrum (artikel 1, 3°). - <u>Een bar wordt verbouwd tot een dancing.</u> Het begrip dancing stond niet in het besluit van 12 december 2002. Dat is niet langer het geval in het huidige besluit, dat dit begrip in rubriek 5 opneemt (die ook rubriek 1 omvat), terwijl “normale” bars enkel in rubriek 1 zijn opgenomen. - <u>Een café wordt verbouwd tot wassalon of een kliniek tot muziekacademie, wanneer het goed zich in administratiegebied bevindt.</u> Artikel 1 van het besluit van 12 december 2002 sloot goederen gelegen in AG uit, zodat voor de gebruikswijzigingen die worden beoogd door dit besluit geen vergunning vereist was in dat gebied. Aangezien het huidige besluit niet langer in die uitsluiting voorziet, is voor een handelszaak gelegen in AG dat het voorwerp uitmaakt van een gebruikswijziging (rubrieken 1 tot 7),
--	---	---

⁵¹ Dat vloeit voort uit het algemene principe van onmiddellijke toepassing van het mildste strafrecht. De auteur van een gebruikswijziging waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning meer vereist is, zal dan ook niet meer worden vervolgd of, a fortiori, bestraft.

	<p>plaatsing van een uithangbord dat niet is vrijgesteld van een vergunning ...).</p>	<p>evenals voor een gebruikswijziging van een voorziening van de ene aard naar de andere, voortaan een stedenbouwkundige vergunning vereist.</p> <p>Voorbeelden met betrekking tot situatie 3:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Een drukkerij wordt verbouwd tot een meubelmakerij, terwijl het goed zich in SGG bevindt.</u> Dit is een gebruikswijziging van een goed dat een productieactiviteit huisvest om er een productieactiviteit van een andere aard te vestigen (van industriële activiteit naar ambachtelijke activiteit). Het besluit van 12 december 2002 heeft dit type gebruikswijziging onderworpen aan een stedenbouwkundige vergunning (behalve voor een goed gelegen in een GSI, GHV, SWG of AG), terwijl productieactiviteiten niet langer door dit besluit worden beoogd, met uitzondering van de hypothese waarnaar wordt verwezen in artikel 6 (gebruikswijziging in verband met een activiteit voor de vervaardiging van immateriële goederen in een goed gelegen in een WGRK, WG, GG of SGG). - <u>Een meubelwinkel wordt verbouwd tot een telefoonwinkel.</u> Dit type handelszaak wordt niet langer beoogd door de regelgeving. Een stedenbouwkundige vergunning is dus niet langer vereist, met uitzondering van het
--	---	--

		<p>geval voorzien in artikel 5 (goed dat zich in een lint voor handelskernen bevindt of in een op het GBP met een “G” aangeduide galerij), aangezien het hier gaat om een gebruikswijziging van een handelszaak die hoofdzakelijk gericht is op de verkoop van roerende goederen naar een handelszaak die hoofdzakelijk gericht is op dienstverlening.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Een sportclub wordt verbouwd tot een tankstation.</u> Voor het gebruik van een handelszaak als tankstation is niet langer een stedenbouwkundige vergunning vereist. Er moet echter worden opgemerkt dat voor een dergelijke verbouwing werken moeten worden uitgevoerd die nog steeds onderworpen zijn aan een voorafgaande vergunning (verbouwingen aan de buitenbouw die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte) en dat het ook gaat om een ingedeelde inrichting die wordt omkaderd door het milieubeleid. - <u>Een restaurant wordt verbouwd tot een sportwedkantoor of een kinderdagverblijf wordt verbouwd tot een politiebureau, terwijl het goed zich in OGSO bevindt.</u> De vorige regelgeving sloot goederen gelegen in OGSO niet uit, zodat voor gebruikswijzigingen in dat gebied zoals bedoeld in artikel 1 van het besluit van 12 december 2002 een stedenbouwkundige
--	--	--

		vergunning vereist was. Aangezien dit besluit nu in die uitsluiting voorziet, is voor gebruikswijzigingen die worden beoogd in artikel 3 (voorzieningen) en 4 (handelszaken) niet langer een vergunning vereist.
Art. 9. De Minister bevoegd voor Stedenbouw en Monumenten en Landschappen wordt belast met de uitvoering van dit besluit.		