
ADVIES

Voorontwerp van ordonnantie tot wijziging van sommige bepalingen van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO)

Aanvrager	Staatssecretaris Ans Persoons
Aanvraag ontvangen op	4 maart 2024
Aanvraag behandeld door	Commissie Ruimtelijke ordening - Mobiliteit
Advies uitgebracht door de Raad van Bestuur van	8 april 2024
Advies bekrachtigd door de Plenaire vergadering van	18 april 2024

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

Het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, beter bekend als BWRO, vormt de wettelijke basis voor alle regels op het gebied van stedenbouwkunde en ruimtelijke ordening die van toepassing zijn op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Het voorontwerp van ordonnantie dat aan Brupartners wordt voorgelegd, voorziet in het aanbrengen van wijzigingen aan het BWRO. De voorgestelde wijzigingen hebben gevolgen voor verschillende onderdelen van het BWRO. Het volgende is voorzien :

- Schraping van het principe dat ten minste de helft van de voorgeschreven termijn voor openbaar onderzoek buiten de schoolvakanties en de paasvakantie moet vallen. Er is echter voorzien dat het principe van kracht blijft voor de zomer- en kerstvakantie, waarbij de begin- en einddatum van deze periodes uitdrukkelijk worden vastgesteld (nvdr : tussen 8 juli en 22 augustus en tussen 24 december en 7 januari) ;
- Wijziging van het tijdstip van de aanstelling van leden van de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie, zodat dit met de vernieuwing van de regering zou samenvallen ;
- Een aantal wijzigingen om de goede werking van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen tijdens de zomerperiode te waarborgen ;
- Machtiging aan de regering om de inwerkingtreding van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening te bepalen ;
- Een aantal wijzigingen betreffende de vergunningsvrijstellingen ingeval een afwijking wordt verkregen voor isolatiehandelingen en -werken die bijdragen aan de energieprestaties van gebouwen ;
- Toevoeging van een nieuwe afgiftetermijn van 30 dagen voor bepaalde handelingen en werken ter bevordering van energie uit hernieuwbare bronnen ;
- Verlenging van de afgiftetermijn ingeval van wijziging van de vergunningaanvraag (nvdr : + 15 dagen vanaf de datum waarop de schorsing wordt opgeheven) ;
- Uitsluiting van de vereenvoudigde regularisatieaanvraagprocedure (voorzien in artikel 330, §3 van het BWRO) van een « omvorming van een achteruitbouwstrook tot parkeerruimte en de bedekking ervan met ondoorlaatbare materialen die vóór 1 januari 2000 zonder stedenbouwkundige vergunning werd uitgevoerd, wanneer deze niet expliciet verboden was volgens de toepasselijke regelgeving op het moment van de transformatie » ;
- De invoering van een nieuw beoordelingscriterium voor vergunningsaanvragen (toepassing van het « Agent of Change »-principe) om aanvragers die een huisvestingsproject plannen in de buurt van een activiteit of inrichting die een bron van geluidshinder is, te verplichten aan te tonen dat hun project zodanig is ontworpen dat het geluidscmfort van de nieuwe bewoners wordt gewaarborgd ;
- Er zijn wijzigingen met betrekking tot onteigening voorzien om activiteiten te vrijwaren die uitgeoefend worden in een beschermd pand of een pand dat op de bewaarlijst is ingeschreven, dan wel erkend zijn als immaterieel cultureel erfgoed ;
- Diverse wijzigingen met betrekking tot stedenbouwkundige misdrijven :
 1. De vork voor administratieve boetes werd verhoogd (nvdr : van « tussen 250 € en 100.000 € » naar «tussen 500 € en 400.000 € »).
 Daarnaast werd het beginsel dat de sanctionerende ambtenaar rekening mag houden met de professionele hoedanigheid van de overtreder bij het bepalen van de boete

wettelijk verankerd (nvdr : dit beginsel was enkel in de memorie van toelichting opgenomen).

2. De volgende handelingen en werken zijn aan de lijst van stedenbouwkundige misdrijven toegevoegd :
 - Het niet-realiseren van de stedenbouwkundige lasten ;
 - Het niet- aanplakken van de vergunningsbeslissing ;
 - Het niet opvolgen van de uitvoering van een vergunning door de architect.
3. De verzoeningsprocedure die voorafging aan de eigenlijke procedure voor administratieve vervolging werd afgeschaft.

Advies

1. Algemene beschouwingen

1.1 Raad van State

Brupartners benadrukt dat het om de rechtszekerheid te vrijwaren noodzakelijk is dat elk voorontwerp van ordonnantie voor advies aan de Raad van State wordt voorgelegd.

1.2 Afgiftetermijn ingeval van wijziging van een vergunningsaanvraag

Brupartners stelt vast dat het mogelijk is om de afgiftetermijn met 15 dagen te verlengen vanaf de datum waarop de schorsing is opgeheven als een vergunningsaanvraag wordt gewijzigd.

Brupartners wijst erop dat de tijd die nodig is om aanvragen voor bouwvergunningen te onderzoeken nu al lang is en vraagt dat deze bijkomende termijn door de gemeenten concreet en effectief zou worden gebruikt om de aanvragen binnen de voorgeschreven termijnen te onderzoeken en zo stilzwijgende afwijzingen te voorkomen.

Meer in het algemeen herhaalt **Brupartners** zijn verzoek om ervoor te zorgen dat de duur van het onderzoek van aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen niet onnodig zou worden verlengd, met name gelet op de negatieve gevolgen als gevolg van de rechtsonzekerheid die deze onderzoekstermijn met zich meebrengt.

1.3 « Agent of Change »-principe

Brupartners neemt akte van de invoering van een nieuw beoordelingscriterium voor vergunningsaanvragen, om aanvragers van een vergunning die een huisvestingsproject plannen in de buurt van een activiteit of inrichting die een bron van geluidshinder is, te verplichten aan te tonen dat hun project zodanig is ontworpen dat het geluidsccomfort van de nieuwe bewoners wordt gewaarborgd.

Brupartners steunt deze bepaling en herinnert aan zijn volgende beschouwingen (uitgebracht op 20 september 2023 in zijn [advies inzake het voorontwerp van ordonnantie tot wijziging van de ordonnantie van 17 juli 1997 betreffende de strijd tegen geluidshinder in een stedelijke omgeving](#)) :

*« Hoewel hij overtuigd is van de noodzaak van een mix van functies in de stad, wil **Brupartners** er toch op wijzen dat het belangrijk is om te zorgen voor een evenwicht tussen de bestemmingen (productieve economische activiteiten, woningen,*

collectieve voorzieningen, ...). In dat opzicht dringt hij erop aan dat er voor industriële activiteiten en productieve activiteiten inzake materiële goederen bestemde gebieden zouden worden behouden of zelfs zouden worden uitgebreid. Dit opdat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest economische activiteiten zou kunnen blijven ontvangen die onverenigbaar zijn met huisvesting (met name gelet op de geluidsoverlast ervan). Hij benadrukt immers dat tal van productieactiviteiten die geluidshinder kunnen veroorzaken, niettemin van essentieel belang zijn voor de werking en de ontwikkeling van het Gewest (betoncentrale, recyclagefabrieken, ...).

*In dit verband wijst **Brupartners** nogmaals op het belang om een nauwgezette visie op de logistieke en mobiliteitsaspecten te ontwikkelen voorafgaand aan de ontwikkeling van nieuwe wijken, en meer in het bijzonder in gemengde gebieden en ondernemingsgebieden in een stedelijke omgeving (OGSO's). Hij vindt het immers van essentieel belang om dit denkproces voorafgaand aan de projecten te ontwikkelen. Op die manier kunnen structurele oplossingen voor de beperking van geluidshinder doeltreffender worden geïmplementeerd dan wanneer zij pas na de creatie van deze wijken zouden worden overwogen ».*

Niettemin vestigt **Brupartners** de aandacht op het feit dat een ernstige beoordeling van geluidshinder complex is (met name omwille van de diversiteit van geluidsbronnen, omwille van de fysische kenmerken van geluid (bijvoorbeeld het fenomeen van « contactgeluid »¹), omwille van de subjectiviteit van geluidspereceptie, omwille van mogelijke interacties met de omgeving (weerkaatsingsfenomeen, impact van topografie of vegetatie, ...)).

Bovendien kan de door de economische actoren veroorzaakte geluidshinder variëren afhankelijk van een aantal factoren (bijvoorbeeld afhankelijk van de tijd van het jaar of het weer voor horeca-activiteiten, of door een daling van de economische intensiteit (zoals het geval was tijdens de COVID-periode) voor productieve activiteiten).

Brupartners is derhalve van mening dat de beoordeling van geluidsoverlast nauwgezet moet zijn, verder moet gaan dan de kwestie van stedenbouwkunde door een multidisciplinaire aanpak en gebaseerd moet zijn op het gebruik van geavanceerde analyse-instrumenten en -technieken. Dit om de relevantie te waarborgen van de eisen die aan aanvragers zullen worden gesteld om het geluidsccomfort van bewoners te verzekeren.

Hoewel het buiten het kader van het onderhavige voorstel valt om een nieuw criterium voor de beoordeling van vergunningsaanvragen in te voeren, stelt **Brupartners** tot slot voor om meer te communiceren over de instrumenten die beschikbaar zijn voor kandidaat kopers om informatie over mogelijke (met name geluids-)overlast in de buurt van eigendommen in te winnen.

1.4 Wijzigingen met betrekking tot stedenbouwkundige overtredingen

Brupartners is van mening dat de regels inzake stedenbouwkunde en erfgoed correct moeten worden toegepast en nageleefd en dat het legitiem is om ontradende sancties in te stellen. Daarnaast steunt hij het systeem van administratieve boetes, dat het parket in staat moet stellen om zich toe te spitsen op de ernstigste overtredingen die waarschijnlijk tot strafrechtelijke sancties zullen leiden.

¹ Geluidshinder afkomstig van geluidstralingen van scheidingswanden van gebouwen die onderhevig zijn aan mechanische trillingen.

Brupartners benadrukt echter het belang van een duidelijke, relevante en passende stedenbouwkundige regelgeving. Hij vindt het ook van essentieel belang dat de administratieve boetes in verhouding tot de gepleegde overtredingen zouden blijven.

Omdat **Brupartners** van mening is dat een goede kennis van de verantwoordelijkheden de eerste hefboom is om overtredingen te voorkomen, vraagt hij bovendien dat de betrokken actoren goed zouden worden geïnformeerd (met name door middel van duidelijke informatiecampagnes die op een zo groot mogelijk publiek zijn gericht).

Tot slot stelt **Brupartners** vast dat er is voorzien om het niet-realiseren van de stedenbouwkundige lasten toe te voegen aan de lijst van stedenbouwkundige overtredingen, op een moment dat een herziening van de voorziening van de stedenbouwkundige lasten aan de gang is. **Brupartners** heeft zich al over dit ontwerp van herziening van de voorziening van de stedenbouwkundige lasten uitgesproken² en vraagt zich af of het wel gepast is om het niet-realiseren van de stedenbouwkundige lasten toe te voegen op het moment dat deze voorziening wordt gewijzigd.

1.5 Energieprestaties van gebouwen

Brupartners staat positief tegenover de geplande wijzigingen met betrekking tot isolatiehandelingen en -werken die aan de energieprestaties van gebouwen bijdragen.

1.6 Inwerkingtreding

Brupartners stelt vast dat er is voorzien dat de bepalingen van dit voorontwerp van ordonnantie van toepassing zouden zijn op aanvragen die vanaf de datum van inwerkingtreding van deze tekst worden ingediend. Hij benadrukt dat deze datum momenteel niet in het voorontwerp van ordonnantie is opgenomen.

Brupartners vraagt om deze datum van inwerkingtreding zo snel mogelijk te verduidelijken en mee te delen. Daarnaast meent hij dat een redelijke overgangperiode moet worden voorzien om de betrokken actoren in staat te stellen hun vergunningsaanvraag/-aanvragen zo nodig aan te passen.

1.7 Tijdelijk gebruik

Brupartners laat weten dat in het kader van actie 16 van het actieplan 2023-2024 van het AGILE-platform³ over het thema van de stedenbouwkundige vergunningen met betrekking tot tijdelijk gebruik en het besluit « werken van geringe omvang », verschillende wijzigingen van het BWRO op de voorgrond werden geplaatst die in het kader van tijdelijk gebruik passend worden geacht. Het gaat om de volgende elementen :

- Voorzien in een wijziging van de machtiging van de regering krachtens artikel 98, lid 2 van het BWRO met het oog op (i) een vrijstelling van vergunningen en/of procedurele handelingen voor handelingen en werken met betrekking tot experimentele projecten en tijdelijk gebruik (en niet alleen van « geringe omvang ») en (ii) om toe te staan dat deze vrijstellingen ook worden toegepast ingeval van afwijking van een verkavelingsvergunning, bestemmingsplan of een stedenbouwkundige verordening ;

² [A-2024-017-BRUPARTNERS](#).

³ AGILE is een platform dat een groot aantal actoren samenbrengt om mogelijke wettelijke en administratieve vereenvoudigingen voor te stellen om de overgangseconomie (met name de circulaire economie), O&O en innovatie op het Brussels grondgebied te stimuleren.

- Overwegen om een stedenbouwkundige aangifteprocedure voor tijdelijk gebruik herin te voeren (in plaats van een stedenbouwkundige vergunning) ;
- De mogelijkheid overwegen om, voor tijdelijk gebruik, in afwachting van een beslissing inzake een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, projecten toe te staan om al plaatsen te gebruiken op voorwaarde van voorafgaandelijke toestemming vanwege de gemeente inzake de gebruiksmodaliteiten (bijvoorbeeld afgegeven op hetzelfde moment als een bevestiging van ontvangst van het volledige dossier).

*
* *