

BESLUIT VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING TOT BEPALING VAN DE
HANDELINGEN EN WERKEN DIE VRIJGESTELD ZIJN VAN EEN STEDENBOUWKUNDIGE
VERGUNNING, VAN HET ADVIES VAN DE BESTUREN OF INSTANTIES ZOALS VEREIST
KRACHTENS HET BRUSSELS WETBOEK VAN RUIMTELIJKE ORDENING, VAN SPECIALE
REGELEN VAN OPENBAARMAKING OF VAN DE MEDEWERKING VAN EEN ARCHITECT

&

BESLUIT VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING BETREFFENDE DE
STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGEN VAN BEPERKTE DUUR

ADVIES VAN DE GEWESTELIJKE ONTWIKKELINGSCOMMISSIE

28 mei 2020

Secrétariat Commission
Régionale de Développement
Gewestelijke Ontwikkelings-
commissie Secretariaat

Rue de Namur 59
1000 Bruxelles
Naamsestraat 59
1000 Brussel

T +32 2 435 43 56
F +32 2 435 43 99
@ crd-goc@perspective.brussels
www.crd-goc.brussels

[hier](#)
[hier](#)

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 juli 2019 betreffende de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie;

Gelet op de vraag van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering om advies;

Na de vertegenwoordiger van het kabinet van minister Pascal SMET te hebben gehoord;

brengt de Commissie unaniem het volgende advies uit:

1. CONTEXT VAN DE ADVIESAANVRAAG

1.1 Doel van de hervorming

Het ontwerp is bedoeld tot intrekking en tot goedkeuring van een nieuwe tekst ter uitbreiding van het toepassingsgebied van het huidige besluit van 13 november 2008 tot bepaling van de handelingen en werken die vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning, van het advies van de gemachtigde ambtenaar, van de gemeente, van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, van de Overlegcommissie, net als van de speciale regelen van openbaarmaking of van de medewerking van een architect.

De algemene doelstellingen van de hervorming zijn met name:

- *de administratieve vereenvoudiging bevorderen, en dit zowel voor de besturen als voor de burgers en de betrokken partijen;*
- *de subsidiariteit bevorderen en de vrijstellingen uitbreiden op basis van het criterium van relevantie;*
- *de samenhang verzekeren tussen het nieuwe besluit betreffende de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV) en dit nieuwe besluit 'vrijstellingen';*
- *de ontwikkeling van nieuwe opkomende projecten toestaan (voorbeeld: tijdelijke bezetting).*

1.2 Het ontwerp van herziening van de GSV

Dit advies moet worden gelezen in samenhang met het tegelijkertijd uitgebrachte advies over de wijzigingsprocedure van de GSV.

1.3. Ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de stedenbouwkundige vergunningen van beperkte duur.

De Commissie werd hierna verzocht om advies inzake dit ontwerpbesluit, dat nauw verband houdt met het vrijstellingsbesluit. De Commissie heeft daarom besloten haar advies over dit verwante ontwerp in dit advies op te nemen.

1.4 De oprichting van de nieuwe Gewestelijke Ontwikkelingscommissie

In overeenstemming met het BWRO werd de nieuwe Gewestelijke Ontwikkelingscommissie (GOC) aangewezen bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 19 december 2019, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 8 januari 2020.

De nieuwe Commissie, die net is opgericht, heeft onmiddellijk opdracht gekregen om advies uit te brengen over het ontwerp van GSV, dat in eerste lezing door de vorige regering is goedgekeurd, net als over het resultaat van het openbare onderzoek dat van 14 maart tot 13 april 2019 heeft plaatsgevonden. Tegelijkertijd ontving de Commissie ook een adviesaanvraag over het ontwerp van vrijstellingsbesluit, dat nauw verband houdt met de GSV.

In deze context moest de Commissie haar analyse toespitsen op de punten/thema's die haar het belangrijkste leken, rekening houdend met de adviezen van de instanties en de bezwaren die tijdens het openbare onderzoek werden geformuleerd.

De nieuwe Commissie kon uiteraard niet vooraf door de regering worden geraadpleegd, maar zij neemt het herhaaldelijk geformuleerde verzoek van de vorige Commissies om zo spoedig mogelijk op de hoogte te worden gesteld van de ontwerpen over (met name voor de herziening van het GBP).

1.5 De COVID-19-gezondheids crisis

De termijn voor de indiening van het advies, 30 maart 2020, kon niet worden gehaald omdat het na de nationale lockdown vanaf midden maart niet mogelijk was om fysieke vergaderingen te organiseren.

De BHR zelf heeft een besluit van 2 april 2020 aangenomen, dat op 9 april 2020 in het Belgisch Staatsblad is gepubliceerd en dat de termijnen van het BWRO vanaf 16 maart opschort voor een hernieuwbare periode van een maand. De Commissie heeft echter met de technische bijstand van Perspective alles in het werk gesteld om een virtuele vergadering te houden, waardoor dit advies ondanks de lockdown en de opschorting van de termijnen kon worden uitgebracht.

2. PREAMBULE

Gezien het grote praktische belang van de beoogde bepalingen is de Commissie van mening dat de goedkeuring van het besluit gebaat zou zijn bij een verslag aan de regering (bijvoorbeeld geïnspireerd op de PowerPointpresentatie van Urban) om de reikwijdte van de bepalingen en de nagestreefde doelstellingen te verduidelijken.

De Commissie herinnert eraan dat de eigenlijke reden voor het eisen van een stedenbouwkundige vergunning is dat moet worden nagegaan of het project in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, die moet passen binnen de visie van het GPDO. Er is daarom voorzien in een vergunningsplicht opdat de afzonderlijke (private of publieke) actoren zich kunnen laten leiden door het algemeen belang en de transversale stedenbouwkundige visie. Het is dus een onderhandelingsinstrument om de afzonderlijke initiatieven te socialiseren. De regelgeving moet niet worden gezien als bepalend voor de regels van de kunst, maar wel als een minimale basis voor een goede stedenbouwkundige aanpak. De kwaliteit kan niet worden gegarandeerd door het plan en het project zelf.

In dit verband merkt de Commissie op dat er in ons gewest op dit vlak nog vooruitgang moet worden geboekt. Ze is van mening dat het de voorkeur verdient om te onderhandelen over kwaliteitsprojecten in het kader van een gedeelde visie, die vergezeld moet gaan van kwaliteitsplannen voor het landschap, in

plaats van het beginsel van een banale 'regelgevingsarchitectuur' te valideren. In die zin mag de vergunning, uit principe, niet ten koste van alles worden vermeden. Deze 'formaliteit' is echter belastend voor de marktdeelnemers. Om te voorkomen dat de stedenbouwkundige vergunning een belemmering vormt voor de onderneming en de activiteit, moet de openbare dienst twee voorwaarden waarborgen:

- 1) De procedures moeten snel zijn, de termijnen mogen niet kunstmatig worden verlengd, en ze moeten transparant en goedkoop zijn.
- 2) De openbare dienst moet de regels zodanig toepassen dat het project zoveel mogelijk wordt verbeterd. Op dit niveau moeten de gebruikelijke praktijken sterk worden verbeterd, vooral als het de bedoeling is het verlenen van vergunningen te integreren in een breder overgangsbeleid zoals wordt bepleit door het GPDO.

In dit verband vestigt de Commissie de aandacht van de regering op de noodzaak om het GPDO op grote schaal bekendheid te geven, zodat publieke en private actoren er dagelijks mee aan de slag gaan en hun projecten vanaf het begin in het kader van deze visie ontwerpen, in plaats van zich bij de voorbereiding of het onderzoek van projecten bijna uitsluitend op de regelgevende normen te baseren.

De Commissie is daarom van mening dat vrijstellingen in het algemeen een uitzondering moeten blijven en goed moeten worden onderbouwd. Ze kunnen alleen legitiem zijn als de toekenning en de procedure van de vergunning een belemmering vormen voor een beter project. Daarom is het verstandig om geen vergunningen te eisen voor routinematige, kleinschalige werkzaamheden met weinig impact en ook om vergunningen te versoepelen of te onderwerpen aan een andere regelgeving als het gaat om innovaties, nieuwe situaties, experimenten, tijdelijke bezettingen enz. Aan de andere kant mogen vrijstellingen geen perverse effecten hebben, zoals het creëren van een sfeer van *laissez-faire* of een te grote autonomie voor bepaalde marktdeelnemers, of het invoeren van een nog algemenere afwijzing van vergunningen door vooral de uitzondering van de vrijstelling na te jagen.

De Commissie is het ook eens met de algemene opmerkingen van de KCML.

Doelstelling van administratieve vereenvoudiging

Het vrijstellingsbesluit moet zo beperkt en transparant mogelijk zijn, moet leesbaar en goed onderbouwd zijn, en mag in geen geval de transversale projecten waarvoor de samenwerking van verschillende marktdeelnemers in een stadsproject vereist is, tegenwerken of onmogelijk maken.

De moeilijkheidsgraad van de lezing moet worden gezien in verband met de noodzaak van absolute duidelijkheid van de tekst voor particulieren, aangezien het een inbreuk is om werken uit te voeren zonder de vereiste vergunning. Het is moeilijk te aanvaarden dat een inbreuk op de regels het gevolg zou kunnen zijn van een gebrek aan leesbaarheid/begrijpelijkheid van een regelgevende tekst. De vrijstellingen worden dus in principe alleen aanvaard als de werken in overeenstemming zijn met de geldende regelgevende bepalingen. In dit opzicht is de dubbelzinnigheid van de ontwerptekst over de mogelijkheid om af te wijken van een RPA opmerkelijk, aangezien het BWRO daar niet in voorziet.

De opbouw van artikel 1 'Definities' is symptomatisch voor de moeilijke leesbaarheid. In § 1 is vermeld: "In het kader van dit besluit worden de termen geacht dezelfde betekenis te hebben als in het GBP of, subsidiair, in de GSV." We moeten ons dan baseren op § 2, 18° om te weten te komen dat het GBP het Gewestelijk Bestemmingsplan is en op 23° om te vernemen dat de GSV de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening is. Waarom werd dit niet van meet af aan in § 1 vermeld?

Deze definities zijn trouwens de gelegenheid om te specificeren "zoals van kracht op het moment van de uitvoering van de handelingen en werken die onder dit besluit vallen of bij de indiening van de

desbetreffende aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning". Deze verduidelijking in de regelgevingstekst, zonder een context te geven, kan voor verwarring zorgen. Het zou beter zijn om de context (in casu de regels die van toepassing zijn in geval van regularisatie van werkzaamheden die in strijd met de voorschriften zijn verricht) toe te lichten in een bijgevoegde verklarende nota.

De Commissie merkt op dat dit artikel 1 niet zo is geformuleerd als in het besluit betreffende in de tijd beperkte vergunningen, dat eenvoudigweg bepaalt: "**§ 1. Voor de toepassing van dit besluit worden de termen geacht dezelfde betekenis te hebben als in het Gewestelijk Bestemmingsplan of, subsidiair, in de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening.**" De Commissie stelt voor om beide teksten beter op elkaar af te stemmen.

Een ander voorbeeld van moeilijk te begrijpen passages: de Commissie ziet bij het lezen van de tekst niet duidelijk het verschil tussen artikel 54, 1, h en artikel 56, 1° b (werken die zijn vrijgesteld van vergunning) wat betreft de plaatsing en verplaatsing van de betrokken hulpmiddelen.

Uit het onderzoek van de klachten over de GSV is ook gebleken dat velen zich afvragen of het wel wenselijk is om een dergelijke regel op te nemen in een dergelijke regelgeving. In plaats van geconfronteerd te worden met een besluit van een honderdtal pagina's, met veel herformuleringen die soms een beetje anders luiden, zou het gepast zijn om in een specifiek besluit alles wat betrekking heeft op tijdelijke handelingen en werken te groeperen (in het bijzonder voor tijdelijke bezetting en door er het besluit over vergunningen van beperkte duur in op te nemen, maar ook reclame-inrichtingen en uithangborden, bouwplaatsen en vervuilde bodems) en om twee afzonderlijke besluiten over de 'klassieke' onroerende goederen en één besluit over de beschermde onroerende goederen op te stellen.

Bij wijze van voorbeeld: modulaire woningen zijn onderworpen aan 'kleine' vergunningen (art. 7 van het ontwerp), waarvan de duur vijftien tot twintig jaar is, afhankelijk van de afschrijving (volgens het besluit over de vergunningen van beperkte duur).

De Commissie is dan ook met grote terughoudendheid begonnen aan het onderzoek van dit ontwerp in ontoegankelijk juridisch jargon, dat een eindeloze lijst van vrijstellingen bevat, zonder toelichting van de nagestreefde doelstellingen en waarbij het gevaar bestaat dat meerdere operatoren worden ingezet bij grote projecten, zonder dat er rekening wordt gehouden met een transversale visie.

Ontbreken van monitoring

De Commissie plaatst ook vraagtekens bij het feit dat de administratie niet over gegevens beschikt waarmee de huidige situatie kan worden beoordeeld, zoals statistieken over kleine SV/SV met kleine afwijkingen/inbreuken, waardoor het moeilijk is het effect van de hervorming in de praktijk in te schatten, zowel wat betreft het beheer voor de overheid als wat betreft de vereenvoudiging voor de particulieren.

Risico van versnippering van aanvragen

De KCML meldt dat ze al geconfronteerd wordt met deze trend, die waarschijnlijk zal toenemen met het nieuwe ontwerp.

Openbare ruimte

Zoals de KCML benadrukt, vormt de verzadiging van de openbare ruimte met allerlei voorzieningen (verkeersborden, containers, cabines, paaltjes, bushokjes, controle- en informatie-inrichtingen, fietsenstallingen enz.) een probleem dat aandacht verdient en waar het nieuwe besluit geen rekening mee houdt.

De Commissie is van mening dat openbare operatoren die in de openbare ruimte actief zijn (MIVB, gemeenten enz.) niet mogen worden vrijgesteld van de vergunningsplicht, gezien de noodzaak om de samenhang van de openbare ruimte te waarborgen en om een opeenstapeling van talrijke en heterogene voorzieningen te voorkomen. In het algemeen zou de bekendmaking van de projecten vereist moeten zijn.

Maatregelen met betrekking tot beschermde onroerende goederen

In het algemeen is de Commissie terughoudend ten aanzien van het beginsel van een vrijstelling van stedenbouwkundige vergunning voor bepaalde werken aan beschermde eigendommen, zelfs voor de niet-beschermde delen van het onroerend goed.

3. TIJDELIJKE BEZETTING

3.1 De Commissie staat achter de bereidheid van de regering om tijdelijke bezettingen te ondersteunen. Hoewel zij begrijpt dat het wenselijk is om dergelijke bezettingen met een sociaal doel aan te moedigen, ziet zij geen reden om het toepassingsgebied niet open te stellen voor een tijdelijke culturele bezetting of in het kader van een evenement (in elk geval om het begrip 'sociaal doel' uit te breiden tot projecten voor de overgang naar een circulaire economie), afhankelijk van de lokale situatie.

De Commissie is van mening dat het passender zou zijn om de mogelijkheid te bieden om over een afwijking te onderhandelen dan om de toegestane afwijkingen op te sommen. Zij acht het van belang een kaderregeling voor tijdelijke bezettingen te creëren, met name door een kwaliteitskamer op te richten.

3.2 Bovendien schuilt er een tegenstrijdigheid in de vastgestelde bepalingen: het opleggen van voorwaarden voor de uitvoering (met inbegrip van herstel in de oorspronkelijke toestand binnen een vastgestelde termijn na de werken) is niet verenigbaar met de wetenschap, vóór het begin van de handelingen en werken, dat er al dan niet een vergunning vereist zal zijn, aangezien het een overtreding is om handelingen en werken uit te voeren zonder de vereiste vergunning.

Bovendien is het niet noodzakelijkerwijs zinvol om een herstel in de oorspronkelijke toestand te eisen wanneer het pand is verbeterd en dit de eigenaar beter kan uitkomen. In het kader van een goed beheer van de hulpbronnen en een beperking van de hoeveelheid geproduceerd afval moet het herstel op een flexibele manier worden bekeken.

Wat beschermde of op de bewaarlijst ingeschreven onroerende goederen betreft, is het, zoals de KCML aangeeft, belangrijk om het herstel in de oorspronkelijke staat effectief op te volgen.

De kwestie van de verplichting tot herstel in de oorspronkelijke staat en de omvang van die verplichting doet zich voor bij zowel het vrijstellingsbesluit als het besluit betreffende vergunningen van beperkte duur.

3.3 Gelet op de investering om werken uit te voeren lijkt de maximale bezettingsduur van zes maanden niet realistisch, evenmin als de periode voor het herstel, die de bezetting zelf lijkt tegen te werken: met de 'eventuele' (sic) uitzondering van werkzaamheden die uit veiligheidsoverwegingen worden uitgevoerd, moet het pand uiterlijk dertig dagen na het einde van de bezetting en in elk geval voor het einde van de periode van zes maanden zich weer in zijn oorspronkelijke staat bevinden.

Het verdient de voorkeur om te bepalen dat in alle gevallen, als het de bedoeling is om het pand langer dan 'x' maanden te bezetten (al dan niet in het kader van een definitief project – zoals in artikel 6), een vergunning (in voorkomend geval van beperkte duur) moet worden aangevraagd, maar dat de bezetting

kan beginnen tijdens het onderzoek van de aanvraag, op voorwaarde dat de gemeente vooraf haar toestemming geeft over de voorwaarden van de bezetting, die kan worden gegeven met de verklaring van volledig dossier.

Als de tijdelijke bezetting terugkerend is (bv. zes maanden per jaar), moet een meerjarige "raamovereenkomst" of een "intermitterende" vergunning van beperkte duur mogelijk zijn.

3.4 Indien een vergunning wordt geweigerd, wordt voorzien in een beëindiging van de bezetting en een herstel in de oorspronkelijke staat. We merken op dat, gezien de strikte termijnen die in de laatste hervorming van het BWRO zijn vastgelegd, de weigeringsbeslissing stilzwijgend kan zijn (de term 'kennisgeving' in artikel 6, 2°, b is dus niet geschikt en kan tot verwarring leiden) en dat een beroep altijd mogelijk is voor de regering, die niet gebonden is aan een strikte tijdslimiet. Gezien de huidige termijnen voor het instellen van beroep is het de vraag of een tijdelijke bezetting bijgevolg niet de facto een langdurige bezetting kan zijn.

3.5 Het feit dat er een contract met de eigenaar wordt geëist, mag geen reden zijn om een vrijstelling van vergunning te geven. Vanuit civielrechtelijk oogpunt kan men natuurlijk nooit werken uitvoeren, met of zonder vergunning, zonder toestemming van de eigenaar.

Bovendien biedt het opleggen van een contract geen garantie voor de kwetsbare huurder. Men moet dus geen contract eisen om een vrijstelling van vergunning te kunnen bieden, maar men moet een verplicht contractmodel vastleggen dat voldoende garanties biedt voor de bezetter.

De BGHM heeft bijvoorbeeld een contractmodel, waaruit de regering inspiratie zou kunnen putten. Het zou ook een standaardhuurcontract voor renovatie kunnen zijn, waarbij de bezetter verantwoordelijk is voor het in overeenstemming brengen van het pand met bijvoorbeeld de normen van de Huisvestingscode. Dat zou het gemakkelijker kunnen maken om een vergunning te krijgen voor een verandering van de bestemming in huisvesting.

3.6 De stedenbouwkundige melding zou een flexibelere en veiligere formule kunnen zijn dan de combinatie "vrijstelling voor korte duur/kleine vergunning voor langere duur/termijnen voor administratieve beroepen".

De stedenbouwkundige melding, zoals die tijdens de laatste hervorming van het BWRO is ingetrokken, had alleen betrekking op handelszaken. Het zou nu dus om een ander toepassingsgebied gaan.

De stedenbouwkundige melding zou de verplichting tot voorafgaande kennisgeving, de bijbehorende documenten (advies van de brandweer, eventueel standaardbezettingscontract) legitimeren en zou de administratie, die op de hoogte is van de projecten, de mogelijkheid bieden om te reageren door, indien nodig, uitvoeringsmaatregelen op te leggen tijdens de beoogde periode (eventueel herzienbaar als de bezetting in de praktijk wordt verlengd) of erop te wijzen dat er een stedenbouwkundige vergunning vereist is. Een kwaliteitskamer zou de administratie kunnen helpen bij het vaststellen van deze uitvoeringsmaatregelen.

3.7 Deze stedenbouwkundige melding zou ook een kader kunnen bieden voor de geplande vrijstellingen voor het openbaar wegennet en het openbaarvervoernet, wat de voorafgaande informatie van en een flexibel toezicht door de gewestelijke stedenbouwkundige dienst mogelijk zou maken. Dit zou ook een beter kader bieden voor mogelijke uitzonderingen op vergunningsvrije handelingen.

De Commissie stelt voor dat de regering overweegt om in het BWRO een procedure voor een stedenbouwkundige melding op te nemen.

4. KLACHTEN DIE ZIJN GEFORMULEERD TIJDENS HET OPENBAAR ONDERZOEK BETREFFENDE DE GSV

Dit ontwerp werd niet onderworpen aan een onderzoek. Er zijn dus geen opmerkingen van het publiek ontvangen. Het openbaar onderzoek betreffende de GSV bood wel de gelegenheid om opmerkingen te maken die gevolgen hebben voor het vrijstellingsbesluit, die de Commissie in dit advies doorgeeft.

- Verzoek om de isolatie van de gevels vrij te stellen van een vergunning. Dit is niet geschikt voor gevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte.
- SLW: Titel I, art. 4: een afwijking wordt bepaald bij de verklaring van volledig dossier, zonder onderzoek naar de goede ruimtelijke ordening (v; voorwaarde: indien de plaatselijke omstandigheden dit toelaten). Uit de noodzaak om de plaatselijke omstandigheden te onderzoeken wordt afgeleid dat in dit geval een vergunning noodzakelijk is.
- Vorst: Titel I (vp 29 klachten Titel I): in veel gevallen moet alleen het principe van een goede ruimtelijke ordening door de gemeente worden aangevoerd om de gebouwde omgeving die de bestaande context respecteert, in stand te houden. De aanzienlijke verhoging van de hoogtedrempels vermindert het raadplegingsproces van het openbaar onderzoek, zodat veel projecten onder de toepassing van het vrijstellingsbesluit zullen vallen, ondanks de aanzienlijke impact die ze in sommige gevallen zullen hebben.
- Vorst: art. 6, § 3 daken: de regel houdt een wijziging in van het vrijstellingsbesluit, waarbij isolatie enkel mogelijk is als de hoogte van de nok of van de rand niet wordt gewijzigd.
- Sint-Gilles wil eraan herinneren dat de installatie van kassen op daken (Titel I, art. 6, § 5, 7°) afhankelijk is van het op voorhand verkrijgen van een SV; Sint-Agatha-Berchem vraagt zelfs SRO voor daken van meer dan 60 m².

5. OVEREENSTEMMING MET AANVERWANTE WETGEVING

Bijwerken van verwijzingen:

- De verwijzing naar artikel 175 BWRO, dat bij de laatste hervorming is ingetrokken, moet in de hele tekst worden aangepast.
- De verwijzing naar de Natuurbeschermingsordonnantie van 1995 moet worden vervangen door de Natuurbeschermingsordonnantie van 1 maart 2012.

Standstill

De KCML vraagt zich onder verwijzing naar advies 59.771/4 van 21 september 2016 van de Raad van State over de voorgenomen schrapping van haar eensluidende advies af of er sprake is van een mogelijke miskennis van artikel 23 van de grondwet. Zij wijst erop dat, wat de bescherming van het milieu betreft, een standstillverplichting belet dat een nieuwe norm het door de toepasselijke wetgeving geboden beschermingsniveau aanzienlijk verlaagt, zonder dat er daarvoor redenen van algemeen belang zijn.

Compatibiliteit met het GBP

De voorgestelde wijziging van artikel 18, 2°, die het mogelijk maakt om zonder vergunning de bestemming van een deel van een woning te wijzigen om de activiteit van een vrij beroep tot 100 m² (in plaats van de huidige 75 m²) mogelijk te maken, is in strijd met de normen van het GBP met betrekking tot de KaSTK. De

huidige limiet moet dus worden gehandhaafd en moet worden aangepast bij de volgende wijziging van het GBP.

Bovendien zijn sommige vrijstellingen afhankelijk van een specifieke zonering voor het GBP of krijgen ze een invulling naargelang de bestemmingen van het GBP. Hoe zit het dan met de perimeter van het RPA, waarin sprake is van eigen zoneringen die afwijken van het GBP?

Brandveiligheid

De vrijstelling van een bouwvergunning en/of het schrappen van de medewerking van een architect bij isolatiewerken zonder rekening te houden met de hoogte van het gebouw, en bijgevolg met de brandrisico's, zou in strijd zijn met het nieuwe BBHR van 18.10.2018 met betrekking tot het voorafgaand advies van de DBDMH en met de EPB-richtlijn 2018/844 tot wijziging van richtlijn 2010/2.31/EU, die de lidstaten verplicht om bij de renovatie van gebouwen rekening te houden met de brandveiligheidsaspecten.

Beleid voor aanpassing aan de klimaatverandering

De Commissie is net als Leefmilieu Brussel van mening dat bepaalde vrijstellingen in het voordeel zijn van werken en handelingen die in strijd zijn met het beleid van aanpassing aan de klimaatverandering en roept op tot afschaffing van de vrijstellingen voor:

- open zwembaden van 50 m² (art. 34, 1° en 119, 1°) vanwege het risico op watertekort in de zomer;
- geïsoleerde bijgebouwen van 30 m² in een gebied voor koeren en tuinen, dat behouden moet blijven, met name om het fenomeen van hitte-eilanden in de stad te bestrijden.

Verontreinigde bodems

De Commissie herinnert eraan dat er in de ordonnantie van 5 maart 2009 (betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems) een equivalentiemechanisme is opgenomen: risicobeheersings- en saneringsmaatregelen die gelijkvormig zijn verklaard, gelden reeds als de vereiste vergunning, onder meer de stedenbouwkundige vergunning (zie artikelen 36, 44 en 49, § 1, laatste lid van de ordonnantie).

De Commissie vraagt zich dan ook af of er in voorkomend geval andere handelingen en werken onder vallen of dat het gewoon een kwestie is van een gebrek aan afstemming tussen de twee teksten.

6. OPMERKINGEN OVER DE ARTIKELEN:

De Commissie verwijst naar de bijlage voor opmerkingen over de belangrijkste elementen die in de artikelen worden vermeld. In het algemeen vestigt de Commissie de aandacht op de noodzaak van een nauwkeurige formulering om mogelijke interpretatieverschillen te voorkomen. Zij is van mening dat de vrijstellingen onvoorwaardelijk moeten zijn en niet gepaard kunnen gaan met formuleringen als 'eventueel' (bv. art. 5, 1) of 'aanzienlijke' aantasting.

7. CONCLUSIE

De Commissie is verheugd over de bereidheid van de regering om de administratieve lasten te verminderen, zowel voor de overheid als voor particulieren. Om ervoor te zorgen dat deze maatregelen doeltreffend worden gecontroleerd, moet een monitoringsysteem worden opgezet om in de toekomst de eventuele aanpassingen te objectiveren teneinde onnodige procedures te vermijden of, omgekeerd, een formaliteit opnieuw in te stellen wanneer er ontsporingen worden vastgesteld.

Zij is van mening dat de stedenbouwkundige vergunning op zich niet als een ongerechtvaardigde last mag worden beschouwd, op voorwaarde dat de stedenbouwkundige diensten deze binnen een redelijke termijn en met het oog op een goede ruimtelijke ordening in overeenstemming met het GPDO kunnen afhandelen.

De Commissie stelt met klem voor dat de regering de tekst leesbaarder en veel beter hanteerbaar maakt, indien nodig met de hulp van het agentschap voor administratieve vereenvoudiging, Easybrussels.

De Commissie stelt voor om in een specifiek besluit alles wat betrekking heeft op tijdelijke handelingen en werken te groeperen (in het bijzonder voor tijdelijke bezetting en door er het besluit over vergunningen van beperkte duur in op te nemen, maar ook reclame-inrichtingen en uithangborden, bouwplaatsen en vervuilde bodems) en twee afzonderlijke besluiten over de 'klassieke' onroerende goederen en één besluit over de beschermde onroerende goederen te maken.

Op zijn minst zou het zinvol zijn om het besluit over de vergunningen van beperkte duur samen te voegen met de bepalingen over de tijdelijke bezettingen, om zo een meer samenhangend geheel te creëren.

Bovendien zou het ongetwijfeld raadzaam zijn om te overwegen om in het BWRO een stedenbouwkundige melding op te nemen, die een flexibeler beheer van tijdelijke bezettingen en bepaalde handelingen en werken zonder vergunningen of met kleine vergunningen mogelijk zou maken.

BIJLAGE: OPMERKINGEN OVER DE ARTIKELEN

Toepassingsgebied: Artikel 2

De Commissie plaatst vraagtekens bij het lot van handelingen die onderworpen zijn aan vergunningen op grond van andere instrumenten die ouder zijn dan de BWRO.

Definities

Terwijl het GCHEWS wel wordt gedefinieerd (wat niet nodig lijkt, gezien de verwijzing naar het GBP in artikel 1), worden bepaalde termen van de tekst niet gedefinieerd:

- *Schoolomgevingen: tot waar strekt de schoolomgeving zich uit? Om welke reden zijn de schoolomgevingen uitgesloten in art. 54, 1°, e?*
- *Installaties (art. 5, 5°): wat zou binnen een museum onderworpen zijn aan een vergunning voor een periode van meer dan een jaar, vooral omdat er in dit geval geen andere vrijstelling is (niet vermeld in art. 6)?*
- *Feitelijke openbare groene ruimten (art. 30, 2° in het bijzonder): voor zover de Commissie weet, wordt dit begrip nergens gedefinieerd.*
- *Road blocker: geen definitie (art. 54, 1°, h; bovendien wordt er geen rekening gehouden met stroomkasten voor huishoudelijke elektriciteit).*

Sommige definities zijn aanvechtbaar, zoals “onbetwistbare historische situatie”. De KCML is van mening dat de eerste discussie altijd draait om de vraag of het zinvol is om terug te keren naar een situatie die niet meer bestaat, of die nu wel of niet volledig gedocumenteerd is.

Voor modulaire woningen (art. 1, 13°) stelt de Commissie zich vragen bij de verplichting inzake het gebruik van lichte materialen, aangezien ze verplaatsbaar en tijdelijk moeten zijn. Zij stelt voor deze eis te schrappen.

Voorts merkt de Commissie op dat voor tijdelijke bezettingen wordt verwezen naar de “bezitters” (art. 5, 2, a), wat de eigenaar van het onroerend goed zelf lijkt uit te sluiten. De Commissie stelt voor het concept te verbreden door te verwijzen naar de “projectbeheerder”.

Bomen

Art. 42, 1°, c en art. 43, d: waarom is het kappen van bomen vrijgesteld van de vergunningsplicht, terwijl voor het kappen van een dode boom, ongeacht de grootte ervan, een vergunning vereist is (terwijl dit momenteel is vrijgesteld)?

Leefmilieu Brussel stelt voor om het kappen van dode/stervende bomen vrij te stellen van een vergunning, behalve in de GHBW's en groenzones van het GBP (bestemd voor de natuur, waar het behoud van dode bomen op stam meer gerechtvaardigd is).

Wie zal bovendien de 'aanzienlijke' aantasting van de esthetische en biologische kwaliteiten van de locatie beoordelen, en op welke basis? Leefmilieu Brussel vreest dat zo meer bomen zullen worden gekapt.

Ramen

De Commissie steunt het verzoek van de Economische en Sociale Raad om werken in verband met ramen uitgerust met een verluchtingsstelsel (bij wijze van voorbeeld: Invisivent), die in sommige gevallen vereist zijn op grond van de wetgeving inzake de energieprestaties van gebouwen, en die het profiel van de ramen niet significant wijzigen, vrij te stellen van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning.

Schoorstenen

Art. 21, 7°: in sommige gevallen maken schoorstenen die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte, deel uit van de compositie van de gevel, net als de herhaling van decoratieve rolluikkasten.

Vrijstelling van medewerking van een architect

In sommige gevallen is niet voorzien in een vrijstelling van een architect, hoewel dit wel terecht zou kunnen worden overwogen. Voorbeelden:

- Art. 6: de veranderingen van gebruik kunnen zonder structurele werken worden uitgevoerd.
- Art. 46: we zien geen reden om de inschakeling van een architect op te leggen voor werken met betrekking tot de openbare verlichting.

Steigers

Art. 9, 1°: aangezien hangende steigers niet langer zijn toegestaan, zijn bijna alle op de grond geplaatste steigers ook in de gevel verankerd. Deze bepaling heeft dus weinig zin, maar impliceert daarentegen bovendien dat voor steigers met verankering een stedenbouwkundige vergunning nodig is, terwijl ze tot nu toe in de vergunningsvrijstelling van artikel 4 (tijdelijke handelingen en werken die nodig zijn voor de uitvoering van een bouwplaats) zijn opgenomen. Dit zou een aanzienlijke extra werklast betekenen voor aanvragers en de stedenbouwkundige diensten, ook al gaat het om een vereenvoudigde vergunning.

Bovendien zijn steigers al onderworpen aan een vergunning voor de openbare weg, waardoor controle door de overheid mogelijk is. De stedenbouwkundige vergunning heeft dus weinig nut en het herstel in de oorspronkelijke staat van de gevel kan worden gegarandeerd door de bestaande bepalingen over wijzigingen in het architecturale uitzicht toe te passen.

De Commissie vraagt daarom dat het plaatsen van steigers met verankering wordt vrijgesteld van de stedenbouwkundige vergunning, zoals in het vorige vrijstellingsbesluit (een uitzondering kan worden gemaakt voor beschermde gevels die bijzondere aandacht vereisen, met een vrijstelling voor bouwplaatsen die minder dan drie maanden duren, zoals eerder bepaald).

Openbare verlichting

Art. 45: er is een tegenstrijdigheid tussen dit artikel en art. 46, 3°, aangezien dit zonder zonebeperking van toepassing is. Buiten de openbare weg is de verlichting zelden axiaal of op een console gemonteerd. Bovendien wordt de vervanging zonder wijziging van typologie op de openbare weg voor de axiale en de op console gemonteerde openbare verlichting in geen van beide artikelen in aanmerking genomen, terwijl die momenteel is vrijgesteld van vergunningen.

Dakkapel

Art. 21, 3°: Het lijkt niet redelijk om een dakkapel vrij te stellen van een vergunning zonder enig ander voorbehoud dan de afstand tot de mandelige muur. Aangezien de GSV toestaat dat een dakkapel tot 2/3 van de gevel uitmaakt, kunnen de werken zo omvangrijk zijn dat het niet redelijk is om af te zien van het beroep op een architect (zie ook art. 22, 2°), wat de vergunningsvrijstelling de facto bewerkstelligt. De omvang ervan zou op zijn minst moeten worden beperkt.

Art. 22, 2°: dezelfde opmerking als voor art. 21, 3°. Bovendien zal het bij afwezigheid van een architect moeilijk zijn om in het kader van de vergunningsaanvraag grafische documenten van voldoende kwaliteit te verkrijgen om over de aanvraag te beslissen.

Sarking (dakisolatie van buitenaf)

De Commissie, net als de Economische en Sociale Raad, merkt op dat sommige gemeenten voor sarkingwerken, dit wil zeggen dakisolatie van buitenaf, vragen om een stedenbouwkundige vergunning met de tussenkomst van een architect, die bovendien moet worden onderworpen aan een openbaar onderzoek.

Aangezien deze werken tot doel hebben de energieprestaties van de gebouwen te verbeteren en ook door het Gewest worden aangemoedigd (verhoging van de 'energiepremies' in verband met dit soort werken), is de Commissie samen met de ESR van mening dat werken in verband met de buitenisolatie van hellende daken kunnen worden vrijgesteld van de stedenbouwkundige vergunning, onder duidelijk omschreven voorwaarden die in overeenstemming zijn met de geldende stedenbouwkundige samenhang.

Parkeren

Art. 56, 1°, b: hoe zit het met open parkeerinrichtingen van meer dan 6 m²? Er is geen reden waarom voor gesloten inrichtingen tot 20 m² een vereenvoudigde procedure zou gelden, terwijl dat niet het geval is voor de kleinere open inrichtingen.

Terrassen

Art. 54, 2° en 59: wat betreft de niet-overdekte terrassen die uitsluitend bestaan uit op de grond geplaatst meubilair en voor zover die al onderworpen zijn aan de toelating voor de tijdelijke bezetting van de openbare weg, zijn de vrijstellingscriteria onrealistisch en de stedenbouwkundige procedures niet erg geschikt. Hoewel weinig terrassen groter zijn dan 100 m², zal de overgrote meerderheid niet kunnen voldoen aan het criterium met betrekking tot de terreinname over de breedte van het voetpad. De stedenbouwkundige vergunningen zijn van blijvende aard (zelfs die van beperkte duur), wat niet verenigbaar is met de toelating inzake de openbare weg, die onzeker is en op elk moment kan worden herroepen, en met de zware

procedures, omdat er geen enkele vrijstelling is voor dit criterium. Bovendien is het pv voor een stedenbouwkundige inbreuk veel te zwaar en ongeschikt om een inbreuk te bestraffen die betrekking heeft op meubilair dat per definitie gemakkelijk te verplaatsen is.

Slotbepalingen

Het is het besluit van 13 november 2008 dat moet worden opgeheven, aangezien dit decreet het decreet van 12 juni 2003, dat nog steeds in het ontwerp wordt vermeld, heeft opgeheven.

Tenzij de wens bestaat om de tekst met terugwerkende kracht toe te passen, moet de datum van inwerkingtreding worden herzien.