

*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*

*17 JUNI 2021*

---

Gelet op de twee verzoeken om advies van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, elektronisch ontvangen op 25 mei en per officiële briefwisseling ontvangen op 31 mei, respectievelijk met betrekking tot:

- Het ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van het besluit van 13 november 2008 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot bepaling van de handelingen en werken die vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning, van het advies van de gemachtigde ambtenaar, van de gemeente, van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, van de overlegcommissie evenals van de speciale regelen van openbaarmaking of van de medewerking van een architect, alsook over
- Het ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de stedenbouwkundige vergunningen van beperkte duur.

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

Gelet op artikel 7 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);

Heeft de Commissie vergaderd via Teams, op 3, 10 en 17 juni 2021.

Na de vertegenwoordigster van het kabinet van staatssecretaris Pascal Smet te hebben gehoord;

Gelet op het onderlinge verband tussen de twee ontwerpbesluiten heeft de Commissie beslist om deze gezamenlijk, in hetzelfde voorliggende advies te behandelen;

Brengt de Commissie unaniem het volgende advies uit op 17 juni 2021:

## 1. INLEIDING

---

*De Commissie verbaast zich erover dat de opmerkingen in haar vorige advies niet werden opgenomen in deze ontwerpbesluiten, hoewel er meer dan een jaar is verstreken sinds ze haar advies uitbracht.*

*De Commissie betreurt eveneens dat de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV) nog niet werd herzien. Dit had evenwel kunnen zorgen voor een vereenvoudiging van verscheidene kwesties die nog in afwachting zijn, die men erin had kunnen opnemen, waardoor de lezing van de geldende reglementering gemakkelijker zou worden.*

*Bovendien had de Commissie graag kennis genomen van het in de memorie van toelichting genoemde terugkoppelingsverslag, alsook bevestiging willen ontvangen van een monitoring die werd of wordt georganiseerd, zoals eerder gevraagd.*

## 2. CONTEXT EN DOELSTELLINGEN

### B.R. VRIJSTELLING

#### 1. Context

*Gelet op het belang van de hervorming van het besluit van 13 november 2008, het zogenaamde besluit "betreffende werken van geringe omvang", verzocht de regering om het advies van deskundigen en van de verschillende besturen, als gevolg waarvan een ontwerpbesluit "vrijstellingen" op 16 mei 2019 in eerste lezing werd goedgekeurd. Na een informatievergadering van de Gemeenten werd het ontwerp ter raadpleging voorgelegd aan de betrokken besturen en instanties. De Gewestelijke Ontwikkelingscommissie (GOC) heeft op 28 mei 2020 haar advies uitgebracht.*

*Aangezien niet kon worden gewacht op de definitieve goedkeuring van de GSV (de Regering besliste deze uit te stellen tot 2024) werd beslist de goedkeuring van het vrijstellingenbesluit in twee fasen op te splitsen:*

- In een eerste fase de goedkeuring van een besluit tot wijziging van het besluit van 13 november 2008, door de invoeging van nieuwe vrijstellingen. Deze goedkeuring dient onmiddellijk te gebeuren of kan los van de toekomstige GSV plaatsvinden, ofwel omdat deze GSV geen betrekking heeft op de handelingen en werken in kwestie ofwel omdat de huidige GSV volstaat om dergelijke vrijstellingen toe te kennen.*
- In een tweede fase de goedkeuring van het volledige RB Vrijstellingen, ter opheffing en vervanging van het besluit van 13 november 2008. Deze hervorming verloopt gelijktijdig met die van de GSV, in het kader van een globale en diepgaande analyse.*

*In het besluit waarover de Commissie zich hier uitspreekt, staat dus een deel opgenomen van het op 16 mei 2019 in eerste lezing goedgekeurde vrijstellingenbesluit, maar ook de volgende nieuwe voorstellen:*

- Herwerkte voorstellen voor vrijstellingen met betrekking tot de thematiek "tijdelijk gebruik";*
- nieuwe voorstellen voor vrijstellingen in verband met de implementering van 5G om richtlijn 2018/1972 van 11 december 2018 om te zetten<sup>1</sup>;*
- een nieuw hoofdstuk met betrekking tot hernieuwbare energiebronnen, met als doel richtlijn 2018/2001 van 11 december 2018 om te zetten<sup>2</sup>.*

*Bovendien voorziet het nieuwe BWRO<sup>3</sup> in de volgende wijzigingen:*

- de vrijstellingen van vergunning, van het advies van de betrokken besturen en instanties en van de speciale regelen van openbaarmaking zoals bedoeld in artikel 188/7 van het BWRO zijn gerechtvaardigd, niet alleen omwille van de geringe omvang van de geplande handelingen en werken, maar eveneens omwille van "de ontbrekende relevantie van alle of een deel van deze maatregelen voor de handelingen en werken in kwestie" (art. 98, § 2 en § 2/1 van het BWRO)<sup>4</sup>.*

<sup>1</sup> De richtlijn tot vaststelling van het Europees wetboek voor elektronische communicatie en haar uitvoeringsverordening 2020/1070 van de Commissie van 20 juli 2020 tot vaststelling van de kenmerken van draadloze toegangspunten met klein bereik krachtens artikel 57, lid 2, van richtlijn (EU) 2018/1972 van het Europees Parlement en de Raad tot vaststelling van het Europees wetboek voor elektronische communicatie, dat niet bestond op het ogenblik van de goedkeuring van het vrijstellingsbesluit.

<sup>2</sup> De richtlijn ter bevordering van het gebruik van energie uit hernieuwbare bronnen;

<sup>3</sup> Zoals hervormd door de ordonnantie van 30 november 2017, in werking getreden op 1 september 2019.

<sup>4</sup> In dit opzicht bepaalt de memorie van toelichting bij de ordonnantie van 30 november 2017 dat (A-451/1 - 2016/2017, p. 62): "de uitdrukkelijke toevoeging, naast de hypothese van de handelingen en werken van geringe omvang, van de hypothese waarin het vereisen van een vergunning niet relevant is vanwege de aard van de beschouwde handelingen en werken, (...) niet (is) bedoeld om het

- Artikelen 126, § 4 en 177, § 4 van het BWRO voorzien in een algemene machtiging van de Regering om de lijst vast te stellen van de handelingen en werken die volledig of gedeeltelijk vrijgesteld worden van het in toepassing van het Wetboek of zijn toepassingsbesluiten vereiste advies van besturen of instellingen;
- Artikelen 126, § 5 en 177, § 5 van het BWRO voorzien in een algemene machtiging van de Regering om de lijst vast te stellen van de handelingen en werken die vrijgesteld worden van de speciale regelen van openbaarmaking zoals bedoeld in artikel 188/7, zijn "het openbaar onderzoek en het advies van de overlegcommissie of, in de hypothese dat de Regering een ervan van deze formaliteiten vrijstelt in toepassing van onderhavig Wetboek, het openbaar onderzoek of het advies van de overlegcommissie".

## 2. Door de regering aangekondigde doelstellingen:

- Administratieve vereenvoudiging, niet alleen om burgers toe te laten een groter aantal handelingen en werken uit te voeren zonder stedenbouwkundige vergunning of via een minder "zwarte" onderzoeksprocedure, maar ook om de betrokken besturen en instellingen te ontlasten van vele dossiers waarvoor hun adviezen niet noodzakelijk zijn;
- Door bepaalde handelingen en werken vrij te stellen van het advies van de afgevaardigd ambtenaar, de subsidiariteit op het niveau van het Gewest uitbreiden door gemeentes toe te laten zich meer bezig te houden met lokale dossiers. Het Gewest moet blijven garant staan voor billijkheid en een duidelijke gedragslijn.
- Erover waken dat het nieuwe besluit in overeenstemming is met de gewestelijke stedenbouwkundige vergunning, maar ook met het besluit betreffende de stedenbouwkundige vergunningen van beperkte duur om de samenhang tussen deze drie instrumenten te garanderen;
- In de mate van het mogelijke de aanbevelingen van de gemeenten, instellingen en burgers naar aanleiding van de problemen die ze ondervonden bij de toepassing van het huidige besluit integreren;
- De ontwikkeling van nieuwe opkomende projecten zoals de tijdelijke bezetting mogelijk maken.

## **B.R. VERGUNNINGEN VAN BEPERKTE DUUR**

### **Context**

In het licht van de hierboven geschetste ontwikkelingen van het ontwerpbesluit onderwerpt de regering het besluit tot opheffing en vervanging van het besluit van 29 januari 2004 betreffende de stedenbouwkundige vergunningen van beperkte duur aan dezelfde goedkeuringsprocedure.

Het besluit dient gelijklopend aan het hoofdstuk over de tijdelijke handelingen en werken van het voornoemde besluit tot wijziging van besluit van 13 november 2008 te worden gelezen: indien projecten op grond van dit laatste besluit niet worden vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning, dient in principe een vergunning van beperkte duur te worden aangevraagd, ook al gelden er procedurele vrijstellingen.

---

toepassingsgebied van het besluit "vrijstellingen" van 13 november 2008 uit te breiden, maar enkel om de grond van dit besluit te preciseren naar aanleiding van een opmerking die de afdeling wetgeving van de Raad van State had geformuleerd in haar adviezen aangaande dit besluit."

***De door de regering aangekondigde doelstellingen***

- *Zorgen voor de samenhang met de andere uitvoeringsbesluiten van het BWRO;*
- *De verschillende afdelingen erin duidelijker te herschikken;*
- *De uitwerking mogelijk maken van stedenbouwkundige vergunningen voor tijdelijke gebeurtenissen en opkomende projecten, zoals tijdelijke bezetting, nieuwe woonvormen, modulaire constructies, enz.*

### 3. ADVIES

---

#### 1. ALGEMENE BESCHOUWINGEN

*De Commissie herinnert aan haar advies van 28 mei 2020 over de ontwerpen van B.R. met betrekking tot de van vergunning vrijgestelde handelingen en werken, tot de vergunningen van beperkte duur, alsook aan het advies over de wijziging van de GSV. Deze dienen gelijklopend te worden gelezen.*

*De Commissie waardeert dat haar verzoek om dit nieuwe ontwerpbesluit te laten vergezellen van een verslag aan de Regering, met als doel de reikwijdte van de bepalingen en de doelstellingen ervan te verduidelijken, werd ingewilligd. Ze stelt daarentegen tot haar spijt vast dat er nog steeds niet is ingegaan op haar verzoek om expliciet naar de visie van het GPDO te verwijzen. Ze acht een specifieke verwijzing naar de speciale kaarten 07 en 09 van het GPDO dan ook wenselijk. Hierin wordt met name verwezen naar de erfgoedgebieden, naar de voorstellen tot uitbreiding ervan, alsook naar de netwerken van structurerende assen.*

##### Harmonisatie van de wetgevende teksten

*De Commissie wijst erop dat bij de administratieve vereenvoudiging die onder meer met deze nieuwe ontwerpbesluiten wordt beoogd, niet mag worden voorbijgegaan aan de verschillende wetgevingen, noch aan de noodzaak om deze te harmoniseren, zodat er een samenhang tussen de teksten zou bestaan, of het nu de GSV, het BWRO, het GBP, dan wel andere verordeningen en besluiten betreft.*

*De Commissie merkt daarbij op:*

##### **1. Goedkeuring van de GSV**

*De Commissie beklemtoont de hoogdringendheid van de wijzigingen aan de GSV, omwille van de vele bouwplaatsen met lopende werkzaamheden.*

*Ze benadrukt ook dat sommige bepalingen niet in een besluit zouden moeten staan, maar wel in de GSV. Dat zou betekenen dat deze handelingen verplicht onderhevig zouden zijn aan een procedure van openbaar onderzoek, ter advies van allerlei instanties horen te worden voorgelegd, wat niet het geval is voor het vrijstellingenbesluit, waarvoor heel deze procedure niet geldt (bijvoorbeeld voor de vrijstellingen voor markeringen op wegen van mindere omvang is er de vraag wat de reikwijdte is van deze markeringen). Volgens de Commissie stellen een aantal bepalingen in dit ontwerpbesluit dan ook een probleem van regelmatigheid.*

*Ze wijst nogmaals op de noodzaak aan harmonisatie tussen de wetgevende teksten, dan wel op de noodzaak om te verwijzen naar eenzelfde wetgevende tekst, zoals bijvoorbeeld de ordonnantie betreffende de bouwplaatsen, voor wat het wegnen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreft.*

##### **2. Samenhang van de teksten en inachtneming van het toepassingsgebied van elk van deze teksten**

*Bij art. 13 met betrekking tot de vrijstelling voor veranderingen van bestemming, vraagt de Commissie zich bijvoorbeeld af waarom een specifieke vergunning vereist is voor een bijbehorende wooneenheid die deel uitmaakt van de hoofdfunctie.<sup>5</sup> Ze beklemtoont eveneens dat de regering in dit ontwerpbesluit “geringe omvang” het begrip “bijbehorend” van het GBP-glossarium wijzigt. In het GBP staat immers een definitie*

---

<sup>5</sup> Ter herinnering: in het glossarium van het GBP wordt bepaald dat bijbehorende of aanvullende bestemmingen van een hoofdbestemming steeds als hoofdbestemmingen worden beschouwd.

van wat bijbehorend is, zonder melding van een percentage. In de tekst van dit ontwerpbesluit, aangepast zodat een vrijstelling voor de installatie van een kantoor kon worden opgenomen, in dit geval eigenlijk een conciërgewoning (punt 3°), wordt daarentegen een percentage bepaald van 20%. Zoals vermeld in het GSV-punt hierboven benadrukt de Commissie dat deze wijziging van het besluit een probleem zou kunnen stellen, omdat hiervoor niet dezelfde procedures gelden als voor het GBP.

### Eis van een stedenbouwkundige vergunning versus gedeelde stedenbouwkundige visie

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.

Volgens de Commissie 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.

De Commissie beklemtoont dat een reglementering geen waarborgen biedt voor de kwaliteit en dat er gelijklopend hieraan veel werk dient te worden verricht. Het frappante voorbeeld van de vervanging van houten ramen door pvc toont aan dat dit niet alleen een kwestie is van reglementering of niet, maar ook van bewustmaking van de bevolking en van begeleiding van de mensen bij hun werkzaamheden.

De Commissie pleit uiteraard voor administratieve vereenvoudiging, zodat er mogelijkheid is tot een snelle uitvoering van de werkzaamheden. Dit sluit echter niet uit dat de projecten in lijn dienen te zijn met de bouwkundige kwaliteit en in harmonie met de ontwikkeling van de wijk, die eveneens zijn terug te voeren tot op het gewestelijke niveau.

De Commissie wijst overigens op de verklaring van Davos van 2018, een kwaliteitscharter waartoe België zich heeft verbonden en waarnaar dient te worden gestreefd<sup>6</sup>. Hierin wordt gesteld dat er dringend nood is aan een holistische, cultuurgerichte benadering van de bebouwde omgeving en aan een humanistische visie van de manier waarop we collectief vormgeven aan de plaatsen waar we wonen en aan onze nalatenschap ("There is an urgent need for a holistic, culture-centred approach to the built environment and for a humanistic view of the way we collectively shape the places we live in and the legacy we leave behind"). De Commissie is van mening dat het leefbaar maken van een stad zich voltrekt via zowel de kwaliteit van de ruimten als via de visuele kwaliteit.

De Commissie herinnert er derhalve aan dat administratieve vereenvoudiging noodzakelijk is, maar dat er nog steeds een structureel administratief probleem bestaat met betrekking tot de organisatie, de kwaliteit

<sup>6</sup> Verklaring van Davos 2018 – Conferentie van de ministers van Cultuur van 20-22 januari 2018 – hoorden onder anderen tot de ondertekenaars voor België: Fadila Laanan, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, minister-president van het College van de Franse Gemeenschapscommissie bevoegd voor Cultuur, Sven Gatz, Vlaams minister van Cultuur, Pascal Smet, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, lid van het College van de Vlaamse Gemeenschapscommissie, bevoegd voor Cultuur.

en de tijdlijn van de vergunningen. Het is niet ongebruikelijk dat een bestuur een dossier onvolledig verklaart, om zo een bijkomende periode van één maand te "winnen".

Het risico bestaat dat projecten voor de verbetering van het bebouwd weefsel worden stopgezet, dan wel dat er werkzaamheden zonder vergunning worden uitgevoerd, desgevallend met een later verzoek tot regularisatie.

### **Aangifte**

Voor sommige gevallen<sup>7</sup> oppert de Commissie om de vergunningsaanvraag te vervangen door een eenvoudige aangifte bij de gemeente van uit te voeren werkzaamheden (op basis van een elektronisch in te vullen formulier en eventueel een schets). Hierdoor wordt de procedure lichter, blijft de overheidsinstantie op de hoogte, kan ze derhalve toezicht blijven houden op de werkzaamheden op haar grondgebied en op die manier de milieutransitie in goede banen leiden.

De invoering van een handleiding dat als naslagwerk dient voor het bestuur (bijvoorbeeld in de vorm van een omzendbrief) biedt vervolgens de mogelijkheid om de gevallen vast te leggen waarvoor geen vergunning noodzakelijk is, mits verduidelijking van de voorwaarden hieromtrent.

In een dergelijke handleiding zou staan dat het bij werkzaamheden aan bijvoorbeeld een plat dak, het optrekken van een serre, de aanleg van een moestuin, noodzakelijk is om het open zicht, de stabiliteit, ... te waarborgen.

De invoering van de aangifte "opent" de discussie met het bestuur dat, binnen een vast te stellen termijn, dient te bevestigen of een vergunning noodzakelijk is. Het dient evenwel zijn beslissing te motiveren, aan de hand van deze handleiding. Men stelt echter vast dat er gemeentebesturen zijn die een vergunning eisen, ook al is deze niet vereist, of vragen het dossier voortijdig aan te vullen, wat vragen doet rijzen omtrent de opleiding van de ambtenaren of de politieke bereidwilligheid van het College.

Door de indiening van een vergunningsaanvraag of een eenvoudige kennisgeving te handhaven, kan het bestuur ook toezicht houden op de status van de aanvragen op haar grondgebied (bijvoorbeeld het aantal aanvragen voor de installatie van serres op daken, de al dan niet aanvaarde aanvragen en de redenen daarvoor, enz.). Dat sluit aan bij het verzoek van de Commissie, in haar vorige advies, om een monitoring, met het oog op objectivering, om eventuele aanpassingen, waarmee onnodige procedures kunnen worden vermeden, of omgekeerd, om opnieuw orde op zaken te stellen wanneer er ontsporingen worden vastgesteld.

Ze herinnert eraan dat vrijstellingen uitzonderlijk, alsook goed onderbouwd dienen te blijven en slechts geoorloofd zijn als de vergunningstoekenning en -procedure een beter project in de weg staan. Daarom is het redelijk om geen vergunning te vragen voor routineuze werkzaamheden van kleine omvang en met een geringe impact, alsook om deze te versoepelen of aan een andere reglementering te onderwerpen, indien het gaat om vernieuwingen, nieuwe situaties, experimenten, tijdelijke bezettingen, enz. Het bestaan van vrijstellingen mag echter niet leiden tot averechtse effecten, zoals een laksheid of een overmatige autonomie bij bepaalde actief betrokkenen, dan wel een nog algemenere verwerping van de vergunningen in die zin dat men voornamelijk de uitzondering die de vrijstelling toch is, zou opzoeken.

<sup>7</sup> Met name wanneer het externe handelingen betreft met betrekking tot niet-beschermd onroerend goed, onroerend goed dat niet is opgenomen in de lijst van beschermd onroerend goed, dat geen deel uitmaakt van een bouwkundig geheel met erfgoedkundige waarde, dat niet binnen het vrijwaringsgebied van beschermd onroerend goed valt, dat zich op meer dan 20 meter afstand van beschermd onroerend goed bevindt en wanneer het handelingen betreft die niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte.



## Monitoring

*De Commissie heeft er nota van genomen dat de voorgestelde verbeteringen het resultaat zijn van een "terugkoppeling", maar betreurt in dit verband niet over explicietere aantekeningen te beschikken en acht dan ook een monitoring noodzakelijk om een duidelijk beeld te krijgen van de merkbare verbeteringen en gebreken die in de praktijk aan het licht zijn gekomen.*

*De Commissie vraagt elektronische vergunningsaanvragen, alsook kennisgevingen van werkzaamheden aan te moedigen. Een efficiënt elektronisch beheer hiervan zou een monitoring kunnen opleveren die een snel beeld geeft van de huidige situatie, zoals statistieken over kleine SV's / SV's met geringe afwijkingen/inbreuken, enz. Voor het bestuur zou deze monitoring eveneens besluitvormingsondersteunend kunnen werken of kunnen helpen bij de motivering omtrent bijvoorbeeld de aflevering of niet van tijdelijke vergunningen.*

## Doelstelling van administratieve vereenvoudiging

*Zoals ze reeds stelde in haar advies van 28 mei 2020, is de Commissie van mening dat deze doelstelling op wetgevend vlak niet wordt gehaald en raadt ze de regering stellig aan om:*

- *De tekst leesbaarder en hanteerbaarder te maken, indien nodig met de hulp van het agentschap voor administratieve vereenvoudiging, Easybrussels.*
- *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 het 'klassieke' onroerend goed en één besluit over het beschermde onroerend goed te maken.*
- *Om op zijn minst 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;*
- *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;*
- *Bovendien zou het ongetwijfeld raadzaam zijn om te overwegen om in het BWRO een stedenbouwkundige melding op te nemen, die een flexibeler beheer van de tijdelijke bezettingen en van bepaalde handelingen en werken zonder vergunningen of met kleine vergunningen mogelijk zou maken.*

## Risico van versnippering van aanvragen

*De Commissie merkt op dat de opmerking van de KCML (die in het vorige advies werd overgenomen) over het mogelijke risico op een toenemende versnippering van de vergunningsaanvragen nog steeds van toepassing is.*

## Openbare ruimte

*De Commissie blijft bij haar eerdere standpunt dat openbare operationele spelers die op de openbare ruimte ingrijpen (MIVB, gemeenten, Mobiel Brussel, enz.) niet mogen worden vrijgesteld van vergunningen, ook niet voor werkzaamheden die zichzelf als van geringe omvang beschouwen (seingeving, oplaadpalen, fietsvoorzieningen, grondmarkeringen met verf, voetpadverbredingen, paaltjes, ...), omwille van de noodzaak tot samenhang van de openbare ruimte, alsook om visuele, esthetische en semantische overdaad (informatieve overprikkeling), door een amalgaam van voorzieningen allerhande, te voorkomen. Ze is van*

*mening dat dient te worden gewaakt over de kwaliteit van de openbare ruimte, net als over de harmonisatie ervan over het volledige grondgebied.*

*In het algemeen zou de bekendmaking van de projecten vereist moeten zijn. Derhalve onderschrijft ze de opmerkingen die de KCML maakte in haar advies van 2020, waarin tevens wordt gesteld dat bij het beheer van deze voorzieningen veel voorzichtigheid geboden is. Ze vraagt om minstens te laten vermelden, zoals dat ook elders het geval is, of de handelingen en de werken "de erfgoedkundige en landschappelijke waarde van de openbare ruimte en/of van de desbetreffende openbare weg niet aantasten".*

*Wat artikel 12 d) betreft, met betrekking tot de vrijstelling van een stedenbouwkundige vergunning, die maximaal twee jaar geldig is en slechts met één jaar kan worden verlengd, enkel indien een vergunningsaanvraag in behandeling is, beklemtoont de Commissie dat het in veel gevallen reeds moeilijk is om een vergunningsaanvraag te verkrijgen binnen twee jaar na het begin van een testfase (eveneens te beoordelen). Zelfs indien zo, kan het nog lang duren vooraleer de vergunning wordt verkregen en de werkzaamheden kunnen beginnen. Het lijkt de Commissie dan ook realistischer om de hernieuwbare periode te verlengen (voorbeeld: termijn voor het verkrijgen van de vergunningen voor de "Corona"-fietspaden). De Commissie stipt nog eens aan hoe lastig het wordt wanneer de termijnen verstreken zijn en wanneer er voor een voorlopige, overigens geslaagde ontwikkeling geen vergunning voor een beoordeling in de eindtoestand voorhanden is, of wanneer er geen budget beschikbaar is, waardoor men dient terug te keren naar de voorgaande situatie, hoewel de minder dure voorlopige oplossing op middellange termijn voldoende zou kunnen zijn.*

*De Commissie is van mening dat het belangrijk is, ook bij werkzaamheden voor tijdelijke voorzieningen, om een voldoende hoge kwaliteit te waarborgen, zodat de openbare ruimte aangenaam blijft (bijvoorbeeld geen genoeg nemen met de plaatsing van eenvoudige betonprofielen).*

*Wat de andere punten betreft, vraagt de Commissie enkele termen te verduidelijken: 12 g) "belangrijke weg", verwijzen naar GoodMove? - Wat betekent het woord "impact"? –*

*De Commissie beveelt aan om de bufferzone van 20 cm op de gemarkeerde fietspaden te schrappen. In te veel gevallen blijkt dit niet haalbaar. (In de nodige normen, die in andere documenten worden gedefinieerd, is er overigens reeds voorzien in een marge).*

*In verband met punt 12 h) geeft de Commissie aan dat kleine werkzaamheden met het oog op de verbetering of de beveiliging van de ruimten voor met name rolstoelgebruikers vaak zonder vergunning worden uitgevoerd. In deze hervorming zou men eventueel rekening kunnen houden met de toegankelijkheid van de trams (aantal treden).*

*De Commissie is ook van mening dat men geen vergunning zou mogen eisen voor de vervanging van de wegbedekking van parkeerterreinen, met het oog op een betere doorlatendheid ervan, of voor de installatie van een fietsenstalling (zonder te hoeven wachten op de hervorming van de GSV). Natuurlijk op voorwaarde dat deze handelingen kaderen binnen een samenhangende visie en dat er op de een of andere manier een kwaliteitscontrole wordt uitgeoefend.*

### **Maatregelen met betrekking tot beschermd onroerend goed**

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

*Ze neemt nota en beklemtoont aldus de noodzaak van een vergunning voor isolatie, op zijn minst voor de gevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte, maar waardeert desalniettemin de invoering van procedurele vrijstellingen. Te omslachtige procedures zorgen er alleen maar voor dat de stappen die de aanvragers dienen te ondernemen, alsook de last voor het bestuur, zwaarder worden.*

### Onroerend goed dat niet het voorwerp van een beschermingsmaatregel is.

Art. 2/1 §1

"Wanneer wordt voorzien in een vrijstelling voor een stedenbouwkundige vergunning, met inachtneming van een bepaalde termijn, geniet de pleger van de handelingen de vrijstelling alleen maar indien hij het desbetreffende gemeentebestuur en het bestuur dat bevoegd is voor stedenbouw en/of voor Monumenten en Landschappen, per aangetekende brief of per e-mail, die correct wordt ontvangen op het daartoe bestemde adres, dat aangegeven staat op de websites van de betrokken besturen, op de hoogte stelt van de aanvangsdatum van de handelingen en werkzaamheden die van een vergunning zijn vrijgesteld."

De Commissie is van mening dat het eenvoudiger zou zijn om te stellen dat de pleger van de handelingen de gemeente, onder bepaalde voorwaarden, informeert over alle handelingen en werken (zie hierboven onder punt "Eis van een stedenbouwkundige vergunning versus gedeelde stedenbouwkundige visie").

De Commissie verwijst naar de Verklaring van Davos van 2018, waarin men de cultuur van het bebouwd weefsel voorstaat<sup>8</sup>.

#### Dringende werkzaamheden

De Commissie pleit ervoor om in bepaalde gevallen melding te kunnen maken van hoogdringendheid en bepaalde werkzaamheden toch te laten plaatsvinden (bijvoorbeeld als ze betrekking hebben op de mobiliteit, het klimaat, de luchtkwaliteit, enz.) zonder dat er daarbij hinder is van een aantal administratieve belemmeringen met soms zware gevolgen.

## 2. TIJDELIJKE BEZETTING

#### Verduidelijking van de tekst

De Commissie verzoekt om verduidelijking van de titel van afdeling 2 onder Titel I, hoofdstuk I, die verwarring zaait omdat men bij de eerste lezing denkt dat hij van toepassing is op alle bepalingen, hoewel de regeringsvertegenwoordigster tijdens de hoorzitting heeft bevestigd dat dit alleen betrekking heeft op tijdelijke bezettingen.

#### Vrijstelling inzake toeristische accommodatie

Voor 4° en 5°: de Commissie stelt vast dat, wat de vrijstelling voor toeristische accommodatie betreft, vanaf het ogenblik dat het gaat om gastenkamers, die bijbehorend bij de wooneenheid zijn, er geen verandering van bestemming plaatsvindt. Het besluit 'verandering van gebruik' bepaalt echter niet een wijziging van gebruik binnen een wooneenheid. Deze artikelen zijn dus niet relevant, want ze bieden verduidelijking omtrent iets dat in het B.R. 'verandering van gebruik' zou moeten staan.

Ook als dit uitsluitend betrekking heeft op de verandering van bestemming en op de bereidheid om te bepalen wat als bijbehorend dient te worden beschouwd, is de Commissie van mening dat dit meer van hetzelfde is. Ofwel doet men iets aan de bepaling in het B.R. 'verandering van gebruik', ofwel komt er duiding omtrent het begrip 'bijbehorend' in het glossarium bij het GBP.

<sup>8</sup> Daarin wordt gesteld dat de volledige bebouwde omgeving dient te worden beschouwd als een onlosmakelijk geheel dat het volledige bebouwd weefsel, alsook de voorzieningen die in de natuurlijke omgeving zijn verankerd en ermee in verband staan, omvat. In de cultuur van het bebouwd weefsel zit het bestaande bebouwd weefsel vevat, waaronder monumenten en andere elementen van het culturele erfgoed, hedendaagse creaties, infrastructuur, de openbare ruimte en de landschappen. ("The whole built environment, including every designed and built asset that is embedded in and relates to the natural environment, is to be understood as a single entity. Baukultur encompasses existing buildings, including monuments and other elements of cultural heritage, as well as the design and construction of contemporary buildings, infrastructure, public spaces and landscapes.")

### Medehuur

*De Commissie stelt vast dat de medehuurkwestie niet in het ontwerpbesluit aan bod komt, terwijl dit de gemeenten, die steeds meer met dit verschijnsel te maken krijgen, wel voor problemen stelt. Deze kwestie roept veel vragen op, met name of er al dan niet een vergunning nodig is – wordt het huis waar er medehuur plaatsvindt steeds beschouwd als een eengezinshuis? Sommige gemeenten hebben overigens niet gewacht met het opstellen van aanbevelingen en aldus een kader hiervoor te scheppen. Medehuur (collectieve of gedeelde huisvesting?) komt aan bod in verscheidene besluiten, waaronder dat van de DBDMH, die overigens een interne richtlijn hanteert op grond waarvan voor ieder gebouw met meer dan 4 kamers om zijn advies dient te worden verzocht.*

*Daarmee vestigt de Commissie de aandacht van de regering op de dringendheid van deze kwesties, vooral omdat hieromtrent een juridisch vacuüm bestaat en het daarom belangrijk is om een kader te scheppen voor deze nieuwe, steeds toenemende woonvormen. Daarom oppert ze dat er van het besluit betreffende werken van geringe omvang, het besluit 'verandering van gebruik', de toekomstige GSV, alsook vanwege de DBDMH, een antwoord zou komen in verband met deze nieuwe woonvormen, met name op de vragen die ze doen rijzen (bijv. de hinder die een dergelijke medehuur meebrengt, het risico op brand, de definities herzien van de begrippen huishouden, AirB&B, aparthotel, alsook het begrip woontraject volgens levensparcours, met onder andere 'coliving' dat bij veel projecten centraal staat, enz.).*

### Termijn van 6 maanden

*De Commissie stelt vast dat de termijn van 6 maanden werd gehandhaafd. Gelet op de investering om werken uit te voeren, is de Commissie van mening dat de maximale bezettingsduur van zes maanden niet realistisch lijkt, 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.*

*Ze wijst erop dat er binnen deze termijn geen rekening wordt gehouden met de behandeling van de aanvraag, noch met een eventueel beroep. Ze verzoekt dan ook om met deze termijnen rekening te houden.*

*Ze acht het verkieslijk 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.*

### Tijdelijke bezetting van langere duur (vergunning van beperkte duur)

*De Commissie verwijst naar haar eerdere advies waarin ze de langere bezetting reeds te berde bracht. De kwestie is des te relevanter omdat er tussen 2 en 3 miljoen m<sup>2</sup> kantoorruimte zal worden omgevormd. We kennen de terughoudendheid van de eigenaars om af te stappen van de kantoorbestemming. Als er onderhandeld zou kunnen worden over langere tijdelijke bezettingen, dan zou dat de reconversie van de kantoren vlotter kunnen verlopen.*

*De Commissie is van mening dat het B.R. betreffende de vergunningen van beperkte duur dient te voorzien in een mogelijkheid tot een langere periode van tijdelijke bezetting, zodat er geen nieuwe vergunningsaanvraag hoeft te worden ingediend.*

### Voorwaarden: beantwoorden aan een uitzonderlijke behoefte

*De Commissie stelt zich vragen bij de gestelde voorwaarde: dat deze projecten van tijdelijke bezetting dienen te beantwoorden aan een uitzonderlijke behoefte.*

*Hoewel ze, begrijpt dat het wenselijk is om de tijdelijke 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. Ze acht het van belang een kaderregeling voor tijdelijke bezettingen te creëren, met name door een kwaliteitskamer op te richten (zie ook hierboven "doelstelling van administratieve vereenvoudiging").*

*Ze acht het in dit geval gepast om in een beoordeling te voorzien, om zo, desgevallend, strengere voorwaarden te definiëren met betrekking tot de regeling voor tijdelijke bezetting.*

*Ze is eveneens bekommerd om de ontvangst van de woonwagenbewoners, waarvoor een oplossing dient te worden gevonden.*

### **Telecommunicatie**

*Hoewel de Commissie geen standpunt inneemt over de wenselijkheid van de ontwikkeling van 5G op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, lijkt het nieuwe tekstvoorstel restrictiever dan de huidige versie. De Commissie vreest voor de gevolgen hiervan voor het onderhoud en de uitrol van de telecommunicatienetwerken in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.*

*De Commissie wijst erop dat één van de doelstellingen van dit nieuwe voorstel voor een besluit met name de verminderde werklast voor het Bestuur is. Ze brengt eveneens onder de aandacht van de regering dat het wegvallen van eerder bedongen vrijstellingen tot rechtstreeks gevolg zou hebben dat opnieuw duizenden aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen bij het bestuur zouden worden ingediend, wat niet wenselijk is voor het reeds overbevraagde bestuur. Deze duizenden vergunningsaanvragen zouden niet alleen betrekking hebben op de huidige uitrusting, maar ook op de toekomstige uitrusting voor het 5G-netwerk, dat volgend jaar zou worden uitgerold.*

*Om aan de EU-richtlijnen te voldoen ('EU-toolbox') dient de huidige uitrusting te worden vervangen. De Commissie vreest dat, omwille van de afschaffing van de vrijstellingen, het Brussels Gewest en de operationele spelers met dit nieuwe voorstel voor een besluit in nauwe schoentjes komen te staan met betrekking tot de eisen van de Europese instellingen. Ze vraagt zich dan ook af wat voor redenering tot dergelijke wijzigingen heeft geleid.*

*De Commissie stelt overigens vast dat de nieuwe tekst enkel betrekking heeft op kleine installaties onder 30 l. Hierbij stelt ze zich de vraag wat er dan te gebeuren staat met de gebruikelijke telecommunicatiemasten die niet in dit ontwerpbesluit zijn opgenomen.*

*De Commissie merkt voorts op dat de tekst technische eisen bevat waaraan de uitrusting of de leveranciers niet kunnen voldoen in dit stadium. Ze raadt de regering aan om zich ervan te vergewissen of dergelijke wijzigingen wel realiseerbaar zijn. Hiervoor kan ze de samenwerking met en de expertise van de sector aantrekken, met name wat de vrijstellingen betreft, alsook in verband met de technische aspecten (bijvoorbeeld de afmetingen van de toekomstige masten).*

### **Beleid voor aanpassing aan de klimaatverandering**

#### **Voorzieningen voor waterbeheer**

*De Commissie waardeert de vereenvoudiging die wordt aangebracht aan het besluit, doordat er wordt voorzien in een vrijstelling voor een stedenbouwkundige vergunning (en in procedurele vrijstellingen voor de niet-beschermde delen van beschermd onroerend goed) voor de plaatsing van waterbeheervoorzieningen die geen bodemverharding veroorzaken en die de mogelijkheid bieden tot tijdelijke opslag van water en tot*

*doorlatende bodems, bij voorkeur op plantaardige, dan wel op minerale wijze. Hierdoor kunnen voorzieningen zoals bijvoorbeeld geulen worden aangebracht.*

### 3. BESLUIT

*De Commissie is van mening dat het de taak is van de overheidsinstantie om initiatieven die een weerslag hebben in termen van veiligheid, integratie in het stedelijke uitzicht, overlast, enz., van een duidelijk kader te voorzien.*

*Behalve in het geval van een tactische stadsplanning, duidelijk te plaatsen, is er, met het oog op de kwaliteit van de openbare ruimte, alsook op de harmonisatie ervan over het volledige grondgebied, geen reden om de openbare operationele spelers die ingrijpen in de openbare ruimte vrij te stellen van vergunningen.*

*Hetzelfde geldt voor werkzaamheden aan beschermd onroerend goed, zelfs voor niet-beschermd delen ervan.*

*De vrijstellingen horen er te zijn om redenen van efficiëntie, wanneer controle niet nuttig is of geen meerwaarde inhoudt, wat niet betekent dat dit kader dat in de andere noodzakelijk is daardoor in vraag mag worden gesteld. De Commissie is van mening dat men niet mag afzien van de controles onder voorwendsel van administratieve traagheid: in dit geval dient het antwoord te bestaan uit versterking aan goed opgeleid personeel en een beter IT-beheer van de dossiers (elektronische vergunning en kennisgeving, waardoor er automatisch input is voor een monitoring, wat resulteert in een snel beeld van de situatie op het grondgebied en een hulpmiddel bij de aflevering van vergunningen).*

*Het is waar dat reglementering niet garant staat voor kwaliteit en dat er, voor zover mogelijk, moet worden ingezet op een vereenvoudiging met meer flexibiliteit, terwijl er, met het oog op de bouwkundige kwaliteit en op een harmonische ontwikkeling van zowel de wijken als van het gewest, toch sprake moet blijven van enige controle.*

*Om ontsporingen qua gebrek aan bouwkundige kwaliteit en harmonische ontwikkeling te vermijden, is de Commissie voorstander van een gehandhaafde controle zodat er, op een nader te bepalen manier, een begeleidend kader wordt geboden voor de projecten, op voorwaarde uiteraard dat de dienstverlening kwaliteitsvol is, het project erdoor verbetert, men continu samen met de architecten en niet op bureaucratische wijze werkt.*

*De Commissie dringt aan op een samenhang tussen de teksten en op de inachtneming van het toepassingsgebied van al deze teksten. Ze pleit voor een spoedige goedkeuring van een nieuwe GSV.*

*De kwesties omtrent de medehuur dienen dringend te worden geregeld, vooral omdat hieromtrent een juridisch vacuüm bestaat en het daarom belangrijk is om een kader te scheppen voor deze nieuwe, steeds toenemende woonvormen. De Commissie raadt daarom aan dat er een antwoord zou komen van het besluit betreffende werken van geringe omvang, van het besluit 'verandering van gebruik', van de toekomstige GSV, alsook vanwege de DBDMH.*

*De Commissie betreurt dat het ontwerp in wetgevingstechnische zin geen vereenvoudiging beoogt en raadt de regering ten zeerste aan om:*

- *De tekst leesbaarder en hanteerbaarder te maken, indien nodig met de hulp van het agentschap voor administratieve vereenvoudiging, Easybrussels;*
- *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 het 'klassieke' onroerend goed en één besluit over het beschermde onroerend goed te maken.

- 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;
- 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;
- 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.

Wat de tijdelijke bezetting betreft, is de Commissie van mening dat de termijn van 6 maanden niet realistisch is en moet worden verlengd, zodat rekening kan worden gehouden met de behandeling van de vergunningsaanvraag en met een eventueel beroep.

De Commissie verwijst naar haar advies van 28 mei 2020, waarin ze de vraag stelde naar de langere bezetting, een vraag die des te relevanter is omdat tussen 2 en 3 miljoen m<sup>2</sup> kantoorruimte zal worden omgevormd. Door te onderhandelen over langere tijdelijke bezettingen zou de reconversie van de kantoren vlotter kunnen verlopen.

De Commissie pleit ervoor om:

- Het toepassingsgebied open te stellen voor tijdelijke, culturele, recreatieve of evenementgerelateerde bezettingen (zie het advies van 28 mei 2020).
- Eerder de mogelijkheid te bieden om over een afwijking te onderhandelen dan om de toegestane afwijkingen op te sommen.
- Een kaderregeling voor tijdelijke bezettingen te creëren, met name door een kwaliteitskamer op te richten (zie ook hierboven).

De Commissie neemt geen standpunt in over de wenselijkheid van de ontwikkeling van 5G. Ze stelt vast:

- Dat de tekst restrictiever lijkt dan de huidige versie.
- Dat er mogelijke gevolgen zijn voor het onderhoud en de uitrol van de telecommunicatienetwerken in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.
- Dat door het wegvallen van eerder bedongen vrijstellingen bij het bestuur opnieuw duizenden aanvragen zullen worden ingediend voor stedenbouwkundige vergunningen voor de vervanging, met het oog op conformiteit (Europese richtlijn), van de huidige uitrusting.

De Commissie is van mening dat het de hoogste tijd is om van een bureaucratisch en procedureel controlesysteem over te stappen naar een systeem van coproductieve en coöperatieve governance. Het is van essentieel belang dat de kwaliteit voorop staat en dat de gemeentelijke en gewestelijke standpunten op deze doelstellingen worden afgestemd. Regelgeving volstaat niet, er dient ook een kader te komen voor de toepassing van de regels, om zo een dispaaraat bestuur te voorkomen.

*Ze pleit voor een betere samenwerking tussen de verschillende actoren: overheidsinstanties, beroepslieden, bouwheren en maatschappelijk middenveld.*