



commission régionale de développement  
gewestelijke ontwikkelingscommissie

*VOORONTWERP VAN ORDONNANTIE TOT WIJZIGING VAN BEPAALDE  
BEPALINGEN VAN HET BRUSSELS WETBOEK VAN RUIMTELIJKE ORDENING –  
1E LEZING*

---

*ADVIES VAN DE GEWESTELIJKE ONTWIKKELINGSCOMMISSIE*

*21 maart 2024*

---

Secretariaat Gewestelijke  
Ontwikkelingscommissie  
Secrétariat Commission  
Régionale de Développement

Naamsestraat 59  
1000 Brussel  
Rue de Namur 59  
1000 Bruxelles

T +32 2 435 43 56  
F +32 2 435 43 99  
@ crd-goc@perspective.brussels [hier](#)  
[www.crd-goc.brussels](http://www.crd-goc.brussels) [hier](#)

Secretariaat Gewestelijke  
Ontwikkelingscommissie  
Secrétariat Commission  
Régionale de Développement

Naamsestraat 59  
1000 Brussel  
Rue de Namur 59  
1000 Bruxelles

T +32 2 435 43 56  
F +32 2 435 43 99  
@ crd-goc@perspective.brussels [hier](#)  
[www.crd-goc.brussels](http://www.crd-goc.brussels) [hier](#)

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), zoals goedgekeurd door het parlement op 13 oktober 2017;

Gelet op de hoorzitting van de vertegenwoordiger van het kabinet van staatssecretaris Ans Persoons op 14 maart 2024;

De Commissie brengt op 21 maart 2024 unaniem het volgende advies uit.

## ADVIES

Dit voorontwerp van ordonnantie beoogt de wijziging van sommige bepalingen van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening ("BWRO") en heeft betrekking op afzonderlijke onderwerpen:

### 1. Opschorting van openbare onderzoeken tijdens vakantieperiodes

Hoewel de Commissie begrip heeft voor de moeilijkheid om openbare onderzoeken te beheren rekening houdende met de nieuwe schoolvakantieroosters, kan zij de voorgestelde maatregel zoals geformuleerd niet steunen.

In haar [initiatiefadvies van 30 juni 2023](#), stelde de Commissie vast dat zowel particuliere als openbare eisers tijdens het openbaar onderzoek er meermaals over klagen dat de tijd te kort is om kennis te nemen van de dossiers, in het bijzonder wanneer meerdere grote dossiers tegelijkertijd aan een openbaar onderzoek worden onderworpen. Zo betreurden de KCML en een aantal gemeenten bij het onderzoek van het ontwerp van de nieuwe GSV dat meerdere dossiers tegelijkertijd voor openbaar onderzoek waren ingediend (LKEP, RPA Ninove, GSV) en wel tijdens de schoolvakantie, waardoor de instanties en gemeenten weinig tijd hadden om de documenten te raadplegen en hun adviezen en opmerkingen in te dienen. Het verwijderen van de link met schoolvakanties zal de situatie alleen maar erger maken.

De Commissie is daarom van mening dat het beter zou zijn om de kwestie vanuit een andere invalshoek dan de voorgestelde te benaderen en het BWRO niet te wijzigen.

De Commissie is het ermee eens dat er voor elk openbaar onderzoek altijd minstens één week moet zijn die buiten de schoolvakantie valt; ze beveelt de regering dan ook aan om de betreffende periodes zo lang mogelijk van tevoren vast te leggen door het besluit voorzien door het BWRO aan te nemen.

### 2. Aanstelling van de leden van de GOC

De Commissie steunt het project, dat aansluit bij een van de verzoeken geformuleerd in haar initiatiefadvies van 30 juni 2023 (zie hierboven).

De Commissie betreurt echter dat andere verzoeken niet zijn ingewilligd, met name:

- voorzien binnen haar midden in een afvaardiging van vijf raadgevende organen (de Economische en Sociale Raad, de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, de Milieuraad, de Gewestelijke Mobiliteitscommissie en de Adviesraad voor Huisvesting);

- (1) stadssociologie en (2) burgerparticipatie als competentie toe te voegen, wat tien competenties zou opleveren in plaats van acht, tenzij de competenties inzake "huisvesting" worden samengevoegd. & architecture » et « Patrimoine culturel & naturel » ;

Tot slot stelt de Commissie voor zich te laten inspireren door wat is voorzien voor de KCML, met name de gedeeltelijke vernieuwing die de continuïteit van het orgaan waarborgt.

### 3. Wijzigingen met betrekking tot de werking van de KCML.

De Commissie steunt de voorgestelde wijzigingen, die volledig legitiem zijn voor de normale werking van het orgaan, en dringt erop aan dat dezelfde regels worden toegepast op de GOC.

### 4. Inwerkingtreding van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening

De Commissie stelt vast dat deze nieuwe regel betekent dat de GSV niet langer automatisch in werking treedt.

De volgende regering zou kunnen beslissen om geen besluit te nemen, met als gevolg dat de versie van de GSV die op het einde van de legislatuur is aangenomen, misschien nooit van kracht wordt ten gunste van een versie die door de nieuwe executieve is herzien.

### 5. Vrijstelling van vergunning in geval van afwijking: handelingen en isolatiewerkzaamheden die bijdragen aan de energieprestaties van gebouwen

De Commissie is blij met de voorgestelde vereenvoudiging voor isolatiewerken. Ze is echter van mening dat vrijstellingen uitzonderlijk en 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 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.

In haar advies van 17 juni 2021 oppert de Commissie in sommige gevallen de vergunningsaanvraag te vervangen door een eenvoudige aangifte van uit te voeren werkzaamheden (op basis van een elektronisch in te vullen formulier en eventueel een schets) bij de gemeente. 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. Het principe van "eenvoudige aangifte" zou moeten worden ingevoerd in het BWRO, zoals dat in veel buitenlandse landen bestaat.

De invoering van een handleiding die als naslagwerk dient voor het bestuur (bijvoorbeeld in de vorm van een omzendbrief) biedt vervolgens de mogelijkheid om de gevallen te bepalen waarvoor geen vergunning noodzakelijk is, mits de voorwaarden hieromtrent verduidelijkt worden. 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 uitzicht, de stabiliteit, ... te waarborgen.

De invoering van de aangifte "opent" de discussie met het bestuur dat, binnen een vast te stellen termijn, eventueel 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 isolatiewerkzaamheden dat bijdraagt tot de energieprestatie van de gebouwen) en sluit aan bij het verzoek van de Commissie om een monitoring, met het oog op de objectivering van de eventuele aanpassingen, waarmee onnodige procedures kunnen worden vermeden, of omgekeerd, om opnieuw orde op zaken te stellen wanneer er ontsporingen worden vastgesteld.

De Commissie is van mening dat de aanvragen die stelselmatig zonder voorwaarden of met beperkte voorwaarden worden goedgekeurd, ofwel moeten worden vrijgesteld van vergunning ofwel moeten kunnen volstaan met een aangifte. Er zijn immers zaken die dringend moeten worden aangepakt, zoals het isoleren van gebouwen om de productie van broeikasgassen te verminderen en de energiekosten te verlagen.

De Commissie is van mening dat in dit geval, afhankelijk van het soort werk, een aangiftesysteem (in te voeren in het BWRO) het vrijstellingssysteem zou kunnen aanvullen.

## 6. Handelingen en werken ter bevordering van energie uit hernieuwbare bronnen

De Commissie is van mening dat het uiterst belangrijk is om handelingen en werken die bijdragen tot de bevordering van energie uit hernieuwbare bronnen in de zin van Richtlijn (EU) 2023/2413 van 18 oktober 2023 tot wijziging van Richtlijn (EU) 2018/2001, Verordening (EU) 2018/1999 en Richtlijn 98/70/EG wat de bevordering van energie uit hernieuwbare bronnen betreft en tot intrekking van Richtlijn (EU) 2015/652 van de Raad (Richtlijn SER III), zo veel mogelijk te bevorderen.

Het project voorziet in een vergunningsprocedure met een termijn waarna de vergunning stilzwijgend wordt verleend. Gezien de jurisprudentie van het Grondwettelijk Hof is een dergelijke oplossing in België niet uitvoerbaar. In plaats daarvan stelt de Commissie voor om de vergunningsprocedure te vervangen door een aangiftesysteem dat geen antwoord van de autoriteit vereist.

In het kader van het Brussels herstelplan had de Commissie bovendien gesuggereerd renovatiesystemen op te zetten door middel van gegroepeerde bouwplaatsen. Bijvoorbeeld de renovatie en de isolatie van de daken van een hele straat in één keer laten uitvoeren door een overheids-/semi-overheids-/geconventioneerd bedrijf: dit zou schaalvoordelen opleveren en zou de mensen die technische problemen ondervinden, in staat stellen het proces te beheersen. De Commissie suggereert dit proces systematisch te implementeren in overheidsbeleid dat dit mogelijk maakt (duurzame wijkcontracten, stadsvernieuwingscontracten, enz.). De Commissie stelt ook voor om de gemeenten aan te moedigen om per buurt samen te werken met energiegemeenschappen die huurders en armere mensen kunnen helpen door energie onder de marktprijs te leveren.

De Commissie is voorstander van gegroepeerde vergunningen of aangiften, die het mogelijk zouden maken om renovaties per buurt uit te voeren. De huidige pogingen om dit te doen worden gehinderd door het feit dat vergunningen voor gegroepeerde vergunningen individuele vergunningen blijven. Als de energiegemeenschappen die werden opgericht (zie hierboven) de aanvraag indienen in naam van hun leden, zou dit het mogelijk maken om een groepsvergunning te overwegen die op administratief niveau kan worden beheerd en een nog interessantere hefboom zou zijn als de energiegemeenschappen hun inkomsten zouden kunnen besteden aan energierenovatie in hun wijken. De bewoners zouden dan verlost zijn van de administratieve rompslomp van het aanvragen van een bouwvergunning of het doen van een aangifte, en ook van de financiële belemmering voor het uitvoeren van de werken.

## 7. Langere beslissingstijden in geval van wijziging van de aanvraag

Secretariaat Gewestelijke  
Ontwikkelingscommissie  
Secrétariat Commission  
Régionale de Développement

Naamsestraat 59  
1000 Brussel  
Rue de Namur 59  
1000 Bruxelles

T +32 2 435 43 56  
F +32 2 435 43 99  
@ crd-goc@perspective.brussels [hier](#)  
[www.crd-goc.brussels](http://www.crd-goc.brussels) [hier](#)

De Commissie steunt het voorstel om de maximale termijn met 15 dagen te verlengen.

#### 8. Uitsluiting van de achteruitbouwzones van het toepassingsgebied van artikel 330, § 3 van het BWRO

De Commissie vraagt zich af of er 2 stroken moeten behouden blijven voor het parkeren van een auto. Dat komt op hetzelfde neer als een parkeerplaats, zowel voor het erfgoed als voor het klimaat. Er komt geen beplanting in deze zone van ongeveer 12 m<sup>2</sup> (er groeit niets onder een auto).

De Commissie merkte op dat het project voorziet in een compenserende maatregel door de rest van de achteruitbouwstrook in te richten als tuin in overeenstemming met de huidige GSV.

De Commissie plaatst ook vraagtekens bij de uitsluiting van de vereenvoudigde regularisatie op grond van artikel 330, lid 3, van het BWRO. Hoewel de Commissie wel toegeeft dat het niet nodig is om een voldongen feit te accepteren en dat het belangrijk is om de achteruitbouwzones (opnieuw) waterdoorlatend te maken, stelt zij vast dat andere situaties, zoals wanneer  $\frac{3}{4}$  van het perceel bedekt is, altijd op een vereenvoudigde manier kan worden geregulariseerd.

De Commissie maakt zich zorgen over de eerlijkheid van de behandeling, aangezien alle eerdere stedenbouwkundige overtredingen kunnen worden geregulariseerd, met uitzondering van één parkeerplaats.

Maar zelfs als artikel 330, lid 3, niet van toepassing zou zijn, stelt de Commissie vast dat het nog steeds mogelijk is om een "normale" regularisatie te vragen, aangezien ingevolge de jurisprudentie van de Raad van State nu wordt aanvaard dat wanneer het mogelijk is om te bewijzen wanneer de werken zijn uitgevoerd, de op dat moment geldende regelgeving van toepassing is. Als er een verordening is die parkeren zou toestaan, begrijpt de Commissie dan ook niet waarom dit onmiddellijk moet worden gewijzigd.

De Commissie stelt voor geen wijzigingen aan te brengen aan de bestaande situaties, maar compenserende maatregelen te nemen om een transitie mogelijk te maken, met name om de doorlaatbaarheid van de grond te garanderen.

#### 9. Toepassing van het principe "Agent of Change"

De Commissie begrijpt het probleem en de noodzaak om na te denken over geluidsisolatie bij het afleveren van vergunningen. Het is normaal om rekening te houden met de bestaande leefomgeving.

De Commissie is echter van mening dat deze maatregel moet worden geregeld in de stedenbouwkundige verordening en niet in de wetgeving.

#### 10. Onteigening met het oog op het behoud van activiteiten in een beschermd of op de bewaarlijst ingeschreven pand of een pand erkend als immaterieel cultureel erfgoed

De Commissie steunt deze maatregel niet, omdat zij van mening is dat dit actiemiddel al bestaat en ruim genoeg is om in dit geval te worden gebruikt.

#### 11. Stedenbouwkundige overtredingen

De Commissie betreurt het dat zij geen evaluatie heeft gezien van het inbreukbeleid na 10 jaar toepassing. Zij stelt zichzelf heel wat vragen, die tot op de dag van vandaag onbeantwoord blijven: hoeveel overtredingen werden er vastgesteld en welke? Welke werden vervolgd door het parket? Hoeveel daarvan hebben geleid tot een strafrechtelijke veroordeling en zo ja, welke? Hoeveel daarvan hebben geleid tot een buitenvervolginstelling en waarom? Hoeveel beroepen zijn er tegen de boetes? Hoeveel boetes worden herzien na een beroep? Hoe worden de boetes beheerd? Hoeveel regularisaties gebeuren er onder het toezicht van de sanctionerende ambtenaar? Helpt Homegrade overtreders, en zo ja, welke impact heeft zijn tussenkomst? Verandert het gedrag, en zo ja, in welke mate? Enz.

De Commissie benadrukt dat het niet verwezenlijken van de stedenbouwkundige lasten niet kan worden beschouwd als een overtreding, aangezien dit leidt tot het vervallen van de stedenbouwkundige vergunning, zoals bepaald in artikel 101 van dit Wetboek.

Wat betreft de inbreuken inzake het opvolgen van de uitvoering door de architect, is de Commissie van mening dat de bestaande wetgeving opvolging al mogelijk maakt, ten eerste door middel van strafvervolgning wegens onrechtmatige uitoefening van het beroep als de vergunninghouder de opvolging zelf doet zonder tussenkomst van zijn architect, en ten tweede door middel van de verplichting voor een architect die de bouwplaats niet opvolgt om dit te melden (het is dan aan de overheidsinstantie om de vergunninghouder te vragen wie verantwoordelijk is voor de opvolging).

De Commissie is van mening dat het beter zou zijn om, zoals in de meeste Europese landen, de verplichting te overwegen om as-built plannen te verstrekken. Deze worden gecontroleerd en vergeleken met de realiteit op het terrein voordat de procedure wordt afgerond. Hoewel de Commissie opmerkt dat de gemeenten waakzamer zijn en soms nieuwe technologieën gebruiken om de gerealiseerde werken te controleren (drones), is zij niettemin van mening dat het verstrekken van as-built plannen verplicht zou moeten zijn om inbreuken tijdens de werken op de werf te beperken of in ieder geval op te sporen.