



ADVIES UITGEBRACHT
DOOR DE ECONOMISCHE EN SOCIALE RAAD
VOOR HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
TIJDENS ZIJN ZITTING VAN 20 SEPTEMBER 2001

inzake

**het voorontwerp van ordonnantie tot wijziging van de ordonnantie van 29 augustus 1991
houdende organisatie van de planning en de stedenbouw**

VOORONTWERP VAN ORDONNANTIE TOT WIJZIGING VAN DE ORDONNANTIE VAN 29 AUGUSTUS 1991 HOUDENDE ORGANISATIE VAN DE PLANNING EN DE STEDENBOUW.

Advies van de Economische en Sociale Raad voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. 20 september 2001

Aanhangigmaking

De Raad heeft vanwege de bevoegde Ministers een verzoek om advies ontvangen betreffende het voorontwerp van ordonnantie tot wijziging van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw.

Overwegende dat het voorontwerp van ordonnantie een weerslag kan uitoefenen op de economische en sociale ontwikkeling van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, brengt de Raad in aansluiting op de werkzaamheden van zijn commissie ad hoc, die op 30 augustus en 3 en 6 september is bijeengekomen, het volgend advies uit.

Algemene overwegingen

De middenstandsorganisaties en het Verbond van Ondernemingen van Brussel achten meerdere doelstellingen in het voorontwerp van ordonnantie opportuun.

Zo lijkt het hun verantwoord om de procedure voor de opmaak van de Gemeentelijke Ontwikkelingsplannen te vereenvoudigen, door onder meer het basisdossier af te schaffen.

Op dezelfde wijze leidt de opheffing van de reglementaire gevolgen van de Gemeentelijke Ontwikkelingsplannen tot een eenvoudiger hiërarchie van de normen en dus tot een betere leesbaarheid ervan. Tevens vergroot deze opheffing de rechtszekerheid in hoofde van de particulieren en ondernemingen.

De middenstandsorganisaties en het Verbond van Ondernemingen van Brussel tekenen evenwel hun uitdrukkelijk voorbehoud aan bij sommige bepalingen, zoals de verplichte heffing van stedenbouwkundige lasten of de facultatieve oplegging van een indeling in fasen der werken. Ze vragen om deze twee bepalingen weg te laten.

Daarentegen zijn de representatieve werknemersorganisaties voorstanders van het principe van de heffing van stedenbouwkundige lasten en van een indeling in fasen der werken. In verband met de procedure voor de opmaak van de GemOP's aanvaarden ze de afschaffing van het basisdossier, voor zover men vóór de voorlopige goedkeuring van het ontwerp van GemOP door de Gemeenteraad een raadpleging van de burgers organiseert.

Ten slotte vraagt de Raad om hem voorafgaandelijk over alle ontwerpen van uitvoeringsbesluit houdende uitvoering van deze ordonnantie te raadplegen.

Bijzondere overwegingen

Artikel 4

De Raad vraagt om de tweede alinea van artikel 17 van de OOPS te behouden. Het lijkt hem immers belangrijk dat het Gewestelijk Ontwikkelingsplan de middelen vermeldt, die moeten worden aangewend om de doelstellingen en prioriteiten te bereiken, die het onder meer doorheen hun cartografische weergave definieert.

Artikel 9

De Raad vraagt om de eerste alinea met de woorden '*in het licht van de duurzame ontwikkeling*' aan te vullen.

Artikel 11

De Raad stelt vast dat de procedure voor het aannemen van de Gemeentelijke Ontwikkelingsplannen werd vereenvoudigd en niet langer het aannemen van het basisdossier omvat. De Raad beveelt niettemin een voorafgaandelijke raadpleging van de bevolking en de ondernemingen omtrent de algemene doelstellingen en prioriteiten van het GemOP aan, alvorens de Gemeenteraad dit voorlopig goedkeurt.

Artikel 26

De Raad kan het voorontwerp van ordonnantie in de kern van de wijziging kan volgen. Niettemin dringt hij er op aan dat men hem zou raadplegen over de lijst met de opsomming van de wijzigingen van gebruik, waarvoor een vergunning moet worden aangevraagd.

Artikel 27

3°

De middenstandsorganisaties en het Verbond van Ondernemingen van Brussel zijn van oordeel dat degene die de vergunning aanvraagt, en niet de overheid, met inachtneming van het evenredigheidsbeginsel moet kunnen kiezen of hij in een fonds stort dan wel de stedenbouwkundige lasten in natura betaalt. Deze keuze is met name afhankelijk van de bekwaamheden van de aanvrager en de omvang van de lasten.

Ze achten het ook opportuun dat een besluit de maximale bedragen van de lasten, met inachtneming van het evenredigheidsbeginsel, zou vaststellen.

Ze verzetten zich ertegen dat de bijdrage van een vergunningsaanvrager aan een fonds kan worden aangewend voor de verwezenlijking, verbouwing of renovatie van **openbare gebouwen**. Dit behoort immers niet tot de doelstellingen van de stedenbouwkundige lasten, die het stedelijke gemengd karakter moeten vrijwaren en geen alternatieve financieringsbron mogen worden voor overheidsuitgaven, waarvan de begrotingen door de belasting worden gedekt.

De Raad heeft evenwel vragen bij het onderscheid tussen 'openbaar gebouw' en 'nutsvoorzieningen' en de impact van dit onderscheid op het vlak van de stedenbouwkundige lasten voor de gebouwen met een nutsfunctie die aan de overheid toebehoren.

De Raad vraagt om aan punt 3 het begrip '*verfraaiing van de openbare ruimten*' toe te voegen.

4°

De middenstandsorganisaties en het Verbond van Ondernemingen van Brussel zijn gekant tegen de machtiging, die men de Regering heeft verleend, om de stedenbouwkundige lasten een verplichtend karakter toe te kennen.

Ze herinneren eraan dat de stedenbouwkundige lasten, krachtens de memorie van toelichting van de ordonnantie houdende organisatie van de planning en de stedenbouw, zijn opgevat als een instrument ter vrijwaring van het gemengd stedelijk karakter (woningbouw ter compensatie van de kantoorprojecten) of als een middel ter vergoeding van de schade die een project in zijn onmiddellijke omgeving zou kunnen berokkenen, door bijvoorbeeld de aanleg van trottoirs en groene ruimten of de verfraaiing van de openbare ruimte. De beslissing om lasten op te leggen moet bijgevolg gebeuren in functie van de specifieke vereisten van een project en van de plaatselijke omstandigheden. De beoordeling of het al dan niet opportuun is om lasten op te leggen moet men overlaten aan de autoriteit, die de vergunningsaanvraag heeft ontvangen. De aard van deze lasten moet in overleg met de aanvrager van de vergunning worden vastgesteld.

De systematische oplegging van stedenbouwkundige lasten, los van de specifieke omstandigheden van een project, lijkt op een nieuwe belasting en gaat in tegen de logica van dit instrument.

De representatieve werknemersorganisaties zijn van oordeel dat de stedenbouwkundige lasten een verplichtend karakter moeten behouden.

5°

De Raad is van oordeel dat de 'aard van de lasten' rekening moet houden met de opmerkingen in punt 3 hierboven.

Artikel 29

Zelfde opmerkingen als voor artikel 27.

Artikel 44

De middenstandsorganisaties en het Verbond van Ondernemingen van Brussel herinneren eraan dat een bouwvergunning een toelating en geen verplichting tot bouwen inhoudt.

Ze verzetten zich niet tegen het vaststellen van termijnen en het storten van waarborgen. Daarentegen kanten ze zich wel tegen een verplichte indeling in fasen der werken. De uitvoering van een project kan immers gepaard gaan met een aantal onvoorziene

omstandigheden, die de aanvrager van de vergunning niet altijd in de hand heeft en die de timing van een project kunnen verstoren. Anderzijds moet de aanvrager in alle vrijheid kunnen oordelen hoe hij zijn project het best kan uitvoeren, of hij zijn project wil wijzigen en of hij het al dan niet wil realiseren.

In hun huidige vorm geven de wetgevingen op de stedenbouwkundige en milieuvergunningen de overheid anderzijds de mogelijkheid om de vergunningen te voorzien van bijzondere voorwaarden, die aan de specifieke vereisten van de werven of projecten beantwoorden.

De representatieve werknemersorganisaties beschouwen de indeling in fasen der werken als een waarborg voor de goede uitvoering van de werkzaamheden, vooral in het geval van grote stedenbouwkundige projecten, evenals voor de effectieve heffing van de stedenbouwkundige lasten. Zij vragen dan ook om artikel 44 als dusdanig te behouden.

Artikel 52

De Raad vraagt om het huidig artikel volledig te herschrijven, zodat men het beter zou kunnen lezen en begrijpen, evenals om de exacte draagwijdte van punt 3 te definiëren.

Deze bepaling wil de bestemmingen en gebruiken, die vóór 1 juli 1992 werden doorgevoerd en door de "stedenbouwkundige inlichtingen" behoorlijk werden vastgesteld, vrijstellen van een vergunning. Het vaststellen van een termijn die deze regularisatie beperkt is evenwel in tegenspraak met het doel zelf van deze regularisatie.

Artikel 53

Zoals reeds vroeger aangehaald (artikel 27, 3°), is de Raad van oordeel dat de stedenbouwkundige lasten niet mogen worden aangewend voor de verwezenlijking, verbouwing of renovatie van openbare gebouwen.

Artikel 57

De Raad steunt de Regering in haar wil om de teksten te coördineren, maar vraagt om in dit artikel het vierde streepje betreffende een ordonnantie en uitvoeringsbesluiten, die nog niet bestaan, weg te laten.

*
* *