



ADVIES

Ontwerpbesluit 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 bij toepassing van het BWRO, van de speciale regelen van openbaarmaking of van de medewerking van een architect

11 juli 2019

Aanvrager	Minister-president Rudi Vervoort
Aanvraag ontvangen op	13 juni 2019
Aanvraag behandeld door	Commissie Ruimtelijke ordening - Mobiliteit
Advies uitgebracht door de Plenaire zitting op	11 juli 2019

Vooraf

Ingevolge de hervorming van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) moest 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 evenals van de speciale regelen van openbaarmaking of van de medewerking van een architect worden herzien. Dit ontwerpbesluit (ontwerpbesluit « vrijstellingen ») heft het huidige besluit op en breidt het toepassingsgebied ervan uit.

De door de hervorming beoogde algemene doelstellingen bestaan er met name in om :

- de administratieve vereenvoudiging voor zowel Besturen als burgers en betrokken actoren te bevorderen ;
- de subsidiariteit te bevorderen en om de vrijstellingen op basis van het relevantiecriteria te breiden ;
- de samenhang tussen het nieuwe besluit betreffende de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) en dit nieuwe besluit « vrijstellingen » te verzekeren ;
- de ontwikkeling van nieuw opkomende projecten mogelijk te maken (bijvoorbeeld : tijdelijke bewoning).

Het ontwerpbesluit bevat vier delen :

1. Algemeen
2. Bepalingen van toepassing op goederen die niet het voorwerp uitmaken van een beschermingsmaatregel
3. Bepalingen van toepassing op de goederen die het voorwerp uitmaken van een beschermingsmaatregel
4. Slotbepalingen

Advies

1. Algemene beschouwingen

1.1 Administratieve vereenvoudiging

De Raad benadrukt op positieve wijze de administratieve vereenvoudiging die dit ontwerpbesluit « vrijstellingen » met zich meebrengt, door een groter aantal handelingen en werken toe te laten die niet aan een stedenbouwkundige vergunning of aan een minder zware procedure onderworpen zijn.

De Raad vraagt om de impact in termen van administratieve vereenvoudiging te kunnen objectiveren die uit dit nieuwe besluit « vrijstellingen » voortvloeit, door bijvoorbeeld het aantal dossiers dat voortaan niet meer door de bevoegde gemeentelijke en gewestelijke instanties zal moeten worden behandeld, de tijdswinst, ... te evalueren.

Voor **de Raad** moet deze verlichting van de administratieve last voor zowel burgers als gewestelijke en gemeentelijke Besturen ook leiden tot een snellere en efficiëntere behandeling van de dossiers die aan stedenbouwkundige vergunningen, speciale regelen van openbaarmaking, ... onderworpen blijven. Er moet zich een dubbele winst laten gevoelen.

1.2 Pedagogisch instrument - tabel

De Raad meent dat de werkzaamheden die aan de hand van de tabel bij de adviesaanvraag werden verricht, moeten worden gevaloriseerd. Deze tabel is immers een goed pedagogisch synthese-instrument en biedt een meer leesbare en toegankelijke benadering van het ontwerpbesluit « vrijstellingen ».

Bijgevolg is **de Raad** van mening dat een dynamische webversie van deze tabel (website van urban.brussels + website van de Brusselse gemeenten) (met hypertextlinks, ...) voor iedereen beschikbaar en toegankelijk moet worden gemaakt.

1.3 Tijdelijke bewoning

Wat de termen « tijdelijke bewoning met sociaal oogmerk » betreft, is **de Raad** van oordeel dat deze reducerend kunnen zijn en tot verwarring kunnen leiden. Ook projecten van innovatieve aard kunnen immers worden beoogd. Om de inhoud van de voorgestelde definitie beter te omkaderen, vraagt **de Raad** om de benaming « tijdelijke bewoning met sociaal oogmerk » te herzien. De begrippen « maatschappelijk » of « van algemeen belang » lijken coherenter en meer in overeenstemming met de draagwijdte van de definitie. In dit verband verwijst **de Raad** naar de werkzaamheden die in het kader van de Werkgroep Circular Regulation Deal (CIREDE) werden verricht en die tot de overhandiging van een eindverslag aan de Regering hebben geleid. Zo bepaalt de eerste actie met betrekking tot tijdelijke bewoningen in dit verslag dat *« de ontwikkeling van een regelgevend kader voor stedenbouw, aangepast aan de realiteit van de tijdelijke bezetting, in de hervorming van de uitvoeringsbesluiten van het BWRO moet worden geïntegreerd en dat tegelijkertijd de flexibiliteit die nodig is voor de sociale, economische, ecologische en maatschappelijke innovatie die kenmerkend is voor het BWRO, moet worden gegarandeerd »*.

Voor **de Raad** is het belangrijk om de geest van deze aanbeveling over te nemen. Er zou dus rekening moeten worden gehouden met de activiteiten van meer economische aard, daar deze van maatschappelijk belang zijn.

Binnen de handelskernlinten is **de Raad** van oordeel dat bij een handelshuurovereenkomst van korte duur tijdelijke bewoning mogelijk moet zijn voor een economische activiteit van een zelfstandige, een ambachtsman, een startende onderneming, een KMO, ... Dit soort activiteiten moet worden aangemoedigd, omdat dit het toelaat om een concept uit te testen alvorens er definitief mee van start te gaan en ook om huurleegstand te voorkomen, wat schadelijk is voor de economische en andere activiteiten in de omgeving.

De regeling inzake de handelshuurovereenkomst van korte duur heeft het mogelijk gemaakt om een rechtsvacuüm op te vullen en om een evenwichtige zekerheid te bieden tussen de partijen die bij de huurovereenkomst van korte duur zijn betrokken. Het is dus van belang dat dit ontwerpbesluit in overeenstemming zou zijn met de bepalingen inzake de handelshuurovereenkomst van korte duur en dat deze dezelfde richting zouden uitgaan teneinde dergelijke praktijken aan te moedigen.

Buiten de handelskernlinten zou het voor projecten met een bepaald aantal m² (projecten van grotere omvang - nog te bepalen) waarvoor het aanbod van m² niet volledig wordt gedekt door activiteiten met enkel een « sociaal oogmerk », mogelijk moeten zijn om activiteiten te onthalen die ook van economische aard zijn. Dit maakt het immers mogelijk om enerzijds een netwerkdynamiek tussen de verschillende projectontwikkelaars te creëren en om anderzijds een zeker financieel evenwicht voor de eigenaar te waarborgen. Er zijn inherente kosten verbonden aan tijdelijke bewoning (kosten voor

onderhoud, beveiliging, bewaking, gemeenschappelijke kosten, ...). Een activiteit die bepaalde kosten kan dekken is in die zin een positief signaal voor de eigenaar om hem in staat te stellen een financieel evenwicht te bereiken.

Tot slot betreurt **de Raad** het dat de in het eindverslag van de WG CIREDE aanbevolen harmonisatie van de termijnen inzake tijdelijke bewoning niet werd ingevolg. Het voorstel is om tijdelijke bewoning voor een termijn van 6 maanden van stedenbouwkundige vergunningen vrij te stellen en om in een hernieuwbare vergunning van beperkte duur van 3 jaar te voorzien. Deze vergunning van beperkte duur wordt aangevraagd op het ogenblik dat de vrijstelling van 6 maanden wordt toegekend.

1.4 De term « op significante wijze »

De Raad stelt vast dat zowel in het ontwerpbesluit als in de tabel de term « op significante wijze » worden gebruikt. Voor **de Raad** laten deze term te veel ruimte voor interpretatie. Er bestaat dus een mogelijke rechtsonzekerheid, terwijl in het kader van een ontwerpbesluit met betrekking tot het toekennen van vrijstellingen, de interpretatie voor iedereen dezelfde zou moeten zijn. **De Raad** vraagt daarom om goed te verduidelijken wat er met deze term wordt bedoeld of om een minder subjectieve term te gebruiken.

2. Bijzondere beschouwingen

2.1 Sarking (buitendakisolatie)

De Raad stelt vast dat sommige gemeenten voor sarkingwerken, d.w.z. isolatie van daken van buitenaf, stedenbouwkundige vergunningen met de medewerking van een architect vragen en dat deze aan een openbaar onderzoek zijn onderworpen.

Aangezien deze werken tot doel hebben om de energieprestaties van gebouwen te verbeteren en ze overigens door het Gewest worden aangemoedigd (hogere energiepremies voor dit soort werken), is **de Raad** van mening dat werken in verband met buitenisolatie van hellende daken onder duidelijk vastgestelde voorwaarden en met inachtneming van de geldende stedenbouwkundige coherentie van stedenbouwkundige vergunningen zouden kunnen worden vrijgesteld.

2.2 Vervanging van ramen - ramen met verluchtingssysteem

In dezelfde geest als het vorige punt wil **de Raad** er zich ook van vergewissen dat werken in verband met ramen met een verluchtingssysteem (bijvoorbeeld Invisivent), die in sommige gevallen door de wetgeving inzake de energieprestaties van gebouwen worden opgelegd en die het profiel van de ramen niet noemenswaardig kunnen wijzigen, van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zouden kunnen worden vrijgesteld onder dezelfde voorwaarden als de vrijstellingen die voor de vervanging van « klassieke » ramen zijn voorzien.

2.3 Stellingen

Met betrekking tot stellingen stelt **de Raad** vast dat zowel voor goederen die onder een beschermingsmaatregel vallen als voor deze die geen voorwerp van een beschermingsmaatregel zijn, wordt voorzien in een vrijstelling van de stedenbouwkundige vergunning voor « *tijdelijke werken, handelingen en wijzigingen die nodig zijn voor de uitvoering van de bouwplaats, met inbegrip van stellingen, voor de duur die nodig is voor de uitvoering van de werken, voor zover er geen verankering in de gevel is* ». Een dergelijke bepaling was niet voorzien in het vorige besluit inzake vrijstellingen.

Aangezien de meeste bouwplaatsen een verankering in de gevel vereisen, is **de Raad** van mening dat een dergelijke bepaling in tegenspraak is met de administratieve vereenvoudiging, dat deze de uitvoeringstermijnen van een bouwplaats zou kunnen verlengen (rekening houdend met het feit dat de meeste bouwplaatsen met een stelling sterk afhankelijk zijn van het weer), dat deze bijkomende kosten met zich meebrengt, met name ten aanzien van de al geldende belastingen inzake het gebruik van de openbare weg, en dat er tot slot een overlapping is met het vergunningssysteem inzake het gebruik van de openbare weg (OSIRIS-programma).

De Raad vraagt dus dat het plaatsen van stellingen met verankering van een stedenbouwkundige vergunning zou worden vrijgesteld, net zoals in het vorige besluit « vrijstellingen » (een uitzondering kan worden voorzien voor beschermde gevels, die een bijzondere aandacht vereisen met een vrijstelling voor bouwplaatsen van minder dan 3 maanden zoals voorheen voorzien).

*
* *