



**VOORONTWERP VAN ORDONNANTIE BETREFFENDE DE HERVORMING VAN  
HET BRUSSELS WETBOEK VAN RUIMTELIJKE ORDENING EN DE ORDONNANTIE VAN 5 JUNI 1997  
BETREFFENDE DE MILIEUVERGUNNINGEN EN BETREFFENDE  
DE WIJZIGING VAN BEPAALDE AANVERWANTE WETGEVING**

---

**ADVIES VAN DE GEWESTELIJKE ONTWIKKELINGSCOMMISSIE**

**4 FEBRUARI 2016**

---

Gelet op de vraag om advies van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, over het voorontwerp van ordonnantie betreffende de hervorming van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening en de Ordonnantie van 5 juni 1997 betreffende de milieuvergunningen en betreffende de wijziging van bepaalde aanverwante wetgeving, ontvangen op 18 januari 2016.

Gezien het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 maart 2010, betreffende de Gewestelijke ontwikkelingscommissie;

kwam de Commissie op 8, 15, 21, 26, 27, 29 januari en op 1 en 4 februari 2016 samen.

Na de vertegenwoordigers van het Kabinet van Minister-President, Rudi Vervoort, gehoord te hebben,

geeft de Commissie op 4 februari 2016, het volgende advies :

## 1. Inleiding

De GOC heeft de voorstellen uitgebreid besproken voor de teksten en formuleringen vermeld in de adviezen die volgen op haar opmerkingen en op de voorgestelde wijzigingen. In deze inleiding willen we wijzen op de klemtonen die binnen het debat gelegd werden en op de betekenis die we aan onze adviezen hebben willen geven. We moeten opmerken dat, behalve enkele kleine punten, er een grote consensus bestaat over de algemene visie van onze argumentatie.

1. De Commissie ondersteunt het streven van de regering om de regelgeving eenvoudiger en transparanter te maken zodat de procedure en de uitwerking bij de projecten sneller kan verlopen. We ondersteunen de verduidelijking van de planningsinstrumenten en de vereenvoudiging van bepaalde procedures. We denken dat het nuttig kan zijn om de definities te verduidelijken, om een woordenlijst op te stellen met de gebruikte terminologie en om deze terminologie in verschillende documenten en teksten over stedenbouw en stadsbeheer uniform te maken en dit op de verschillende beheersniveaus binnen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BHG).
2. We vinden dat de vereenvoudiging van de regelgeving niet mag leiden tot laksheid bij ruimtelijke ordening maar dat dit in tegendeel moet zorgen voor meer kwaliteit en efficiëntie bij onze programma's en projecten. Hierbij denken we aan twee mogelijkheden die verder uitgediept moeten worden. We hebben systematisch adviezen opgesteld voor beide elementen:
  - a. zorgen voor meer professionalisme, samenhang en kwaliteit bij de stakeholders en de instrumenten. Hierbij bieden duidelijke procedures en voorschriften de nodige juridische

garanties. Toch zijn een expliciete visie en een projectgerichte stadsplanning nodig om alle energie te kunnen coördineren en om zoveel mogelijk voordeel te kunnen halen uit een co-productie. We pleiten daarom voor meer duidelijkheid bij de overheden zodat men een duidelijk kader kan geven voor private en burgerinitiatieven. Zo hebben we voorstellen gedaan om o.a. de tekst te verbeteren op de volgende punten:

- een evaluatie van de plannen en hun uitvoering (halfweg en op het einde van de legislatuur) ;
- een objectivering van de procedure bij de uitreiking van stedenbouwkundige vergunningen door de responsabilisering van de overheden;
- openbaarheid bij de documenten van de administratie: toegang tot opgestelde documenten en lopende documenten (SV) via het internet, openbaarheid van de adviezen uitgevaardigd door de raadgevende instanties,...;
- zorgen voor de nodige menselijke en financiële middelen op gewestelijk en gemeentelijk vlak om het beheer van het nieuwe BWRO mogelijk te maken.

- b. zorgen voor meer draagvlak voor een project naast de initiatiefnemers zelf. Hierbij pleiten we voor meer transparantie en voor meer mogelijkheden tot co-productie van bij het begin, vanaf het ontwerp van een groot project. We zijn voorstander van een publiek debat over de projecten (zowel voor de plannen als voor de stedenbouwkundige vergunningen) dat zo vroeg mogelijk valt, zodat men vervolgens komt tot een snellere en meer doeltreffende stedenbouwkundige procedure (principe van co-productie van een stadsproject). We vinden dat meer openheid naar co-productie toe het proces op twee manieren kan verbeteren: de uitwerking van het project dat besproken wordt, kan verbeterd worden door goede ideeën erin op te nemen en door tijdig rekening te houden met de reacties van het publiek; bovendien kan dit initiële debat een stimulans betekenen voor het partnership tussen de initiatiefnemers die streven naar een verbetering van de kwaliteit en de complexiteit van het stadsproject.

3. We zijn tot slot niet van mening dat de afbouw van de GOC tot een raad met gemeenten + experts beantwoordt aan de opdracht, hoewel we de ambitie ondersteunen om de GOC meer operationeel te maken.

De opdracht moet eruit bestaan om een commissie in het leven te roepen die zowel onafhankelijk is van de politieke macht, als van specifieke belangen, zodat men zich kan focussen op de stedenbouwkundige aspecten, gezien als de ruimtelijke integratie van een stadsproject (gestuurd door een plan zoals het GPDO en door actuele interdisciplinaire concepten voor stadsontwikkeling).

Het algemene normatieve kader wordt ook aangegeven door de huidige systemische transitie: duurzaam, fair, kosmopolitisch, governance, enz. Zo komen we tot voorstellen waarbij de GOC gezien wordt als een algemene denkrimte voor kwesties rond stedelijke ordening.

We combineren deze voorstellen met een samenstelling die, naast de nodige expertise bij de analyse van het stadsproject, ook leden vermeld afkomstig van sociale partners en vertegenwoordigers van het verenigingsleven en het maatschappelijke middenveld. Toch beschouwen we de GOC niet als een verzamelplaats voor advies en specifieke belangen maar als een ruimte voor onafhankelijke reflectie en advies.

We stellen daarom een veelvormige samenstelling voor waarbij de leden discussiëren, zonder gebiedend mandaat, om te komen tot een stedenbouwkundig advies dat rekening houdt met de

andere adviezen, maar dat er geen samenvatting van moet zijn, aangezien « de stad opbouwen » iets anders is dan gewoon de combinatie van verschillende specifieke adviezen.

## 2. Specifieke opmerkingen

### TITEL 1 - ALGEMENE BEPALINGEN

#### HOOFDSTUK 1 - DOELSTELLINGEN

##### *Artikel 4*

---

De Commissie stelt voor dat artikel 4 aangepast zou worden op de manier die voorgeschreven wordt in het jaarverslag over de uitvoering van de gewestelijke en gemeentelijke plannen zodat dit artikel zich focust op de belangrijkste elementen van de plannen.

Na afloop van elke legislatuur zou er een meer volledig verslag voorgesteld worden. Deze verplichting zou opgenomen kunnen worden in elk artikel dat betrekking heeft op de follow-up van de plannen (zie voorstel gedaan voor artikel 22).

##### *Art 4/2 -3°- handelsvestigingen*

---

De Commissie geeft aan dat de wijziging van dit artikel een duidelijk verlies aan netto handelsoppervlakte ten gevolge heeft. Ze vraagt dan ook, om de tekst te verduidelijken en aan te passen zodat enkel de oppervlaktes voorbehouden voor handelszaken in rekening genomen worden. Ze vraagt om de definitie van het GBP in die zin aan te passen.

### HOOFDSTUK IV – ADVIESCOMMISSIES

#### Afdeling 1 : De Gewestelijke Ontwikkelingscommissie

##### *Art 7*

---

De Commissie deelt het streven van de regering waarbij men probeert om de GOC efficiënter te maken.

Ze is echter niet van mening dat het voorstel om de samenstelling van de Commissie te beperken tot de vertegenwoordigers van de gemeenten en tot de onafhankelijke deskundigen de optimale oplossing is om adviezen te kunnen uitvaardigen waarbij de stem van alle gewestelijke stakeholders gehoord wordt, met inbegrip van de sociale partners en de vertegenwoordigers van het maatschappelijke middenveld, vooral gezien de toenemende complexiteit van de behandelde problemen.

Ze is het er echter mee eens dat men moet nadenken over de opdracht van de GOC en dit verduidelijken, evenals haar samenstelling en haar werking.

### ***Gezien vanuit haar opdrachten***

De Commissie is de enige algemene transversale reflectieruimte voor kwesties rond ruimtelijke ordening en stedenbouw. In dit opzicht moet haar advies toelaten om mettertijd te komen tot een algemene visie die een gevoeligheid weergeeft opgebouwd door de GOC door middel van haar analyse van de verschillende projecten.

Het doel is om te komen tot een commissie die zowel onafhankelijk is van de politiek als van de belangengroepen. Op die manier kan ze zich focussen op de stedenbouw die gezien wordt als de ruimtelijke integratie van een stadsproject (beheerd door een plan zoals het GPDO en door de huidige interdisciplinaire noties van de stedelijke ontwikkeling).

### ***Gezien vanuit haar samenstelling en haar werking***

De Commissie is de enige instantie waar de sociale partners en de vertegenwoordigers van het maatschappelijke middenveld de kans hebben om in het algemeen te discussiëren over kwesties rond stedenbouw en ruimtelijke ordening en om zich uit te spreken over bepaalde plannen en programma's en dit op een transversale manier.

Haar samenstelling moet representatief en haalbaar zijn voor de verschillende stakeholders binnen de gewestelijke werking. Men moet de samenstelling van de GOC beschouwen als "veelvormig", waarbij de leden in alle vrijheid kunnen spreken.

De Commissie stelt daarom het volgende voor:

- zorgen voor een evenwichtige aanwezigheid van de sociale partners, de vertegenwoordigers van het maatschappelijke middenveld, de vertegenwoordigers van de gemeenten en de onafhankelijke deskundigen, en dit op basis van het huidige evenwicht ;
- zorgen voor de nodige deskundigheid bij verschillende thema's zoals ruimtelijke ordening en stedenbouw, erfgoed, milieu, mobiliteit, huisvesting, socio-economische aspecten, cultuur, enz. en dit door middel van de kwalificatie van de leden alsook door middel van hun ervaring;
- een commissie zonder plaatsvervangers voor zover men het huidige evenwicht op het vlak van de vertegenwoordigers en de competenties kan garanderen;
- stemmen met gewone meerderheid van stemmen
- opzetten van een intern volmachtstelsel tussen de leden van de Commissie

Het besluit betreffende de Gewestelijke ontwikkelingscommissie in toepassing van het BWRO, zal de thema's/expertise verduidelijken die in aanmerking genomen moeten worden binnen de Commissie, evenals de kwesties betreffende haar werking, specifiek de modaliteiten om adviezen goed te keuren en voor het volmachtstelsel.

Een lid gaat akkoord met de wijziging zoals voorgesteld door de regering.

**Afdeling 2 – De Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen****Artikel 11**

---

De Commissie stelt vast dat het artikel geschrapt is. Ze is van mening dat erfgoed fundamenteel is en dat deze kwestie een algemene denkoefening verdient. Ze vindt dat het erom gaat dat er voorwaarden gecreëerd worden voor een mobilisatie rond erfgoed en beveelt aan om de nodige instrumenten te ontwikkelen om zo het erfgoed te beschermen en te respecteren. Ze verwijst naar de voorstellen die ze in haar advies formuleert.

**HOOFDSTUK IV BIS – BOUWMEESTER****Art 11bis**

---

De Commissie waardeert de vermelding van de bouwmeester in het BWRO en het feit dat de opdracht bepaald zal worden door middel van een opdrachtbrief goedgekeurd door de regering. Dit zal ervoor zorgen dat deze functie kan evolueren in functie van de op te nemen uitdagingen.

**TITEL II – PLANNING****HOOFDSTUK 1 – ALGEMENE BEPALINGEN****Art 14**

---

De Commissie stelt voor om de verplichting tot erkenning te behouden voor de stakeholders die belast worden met de milieueffectenrapporten in het kader van de uitwerking van een bijzonder bestemmingsplan of van een gemeentelijk ontwikkelingsplan.

Ze vraagt dat deze verplichting uitgebreid wordt naar de MER voor alle plannen.

Ze is van mening dat dit zorgt voor de nodige neutraliteit bij het studiebureau dat belast is met het MER en de regels van de kunst die men volgt.

**Art 15/1**

---

De Commissie stelt de volgende wijzigingen voor :

- de opname van een werkverplichting volgens een iteratieve methode voor de opmaak van het milieueffectenrapport (MER) en van het plan waarop het betrekking heeft. Dit zal zorgen voor de nodige input van de resultaten en aanbevelingen van het MER tijdens de uitwerking van het plan.

- de opname van een verplichting om de stakeholders van het MER los te koppelen van de auteurs van de plannen, zodat de onafhankelijkheid van de eerste groep gewaarborgd is.

### *Art 15/2 Openbaar debat projecten*

---

Zoals ze aangaf in vorige adviezen, is de Commissie over het algemeen van mening dat er meer aandacht moet gaan naar de organisatie van een openbaar debat over de plannen opgemaakt door de verschillende overheden, en dit zo vroeg mogelijk.

Men zou er inderdaad alle belang bij hebben dat de overheden meteen al de grote nagestreefde doelstellingen aanbrengen, alsook de uitdagingen van het programma en de ontwikkelingsvisie die ze steunen, zodat op die manier een openbaar debat kan plaatsvinden over een eerste dossier en er een principe van gezamenlijke opmaak van plannen opgezet kan worden.

Dit zou vermijden dat er impasses zijn of dat men de basisprincipes moet herzien bij de openbare onderzoek uitgevoerd over de ontwerpen.

De Commissie stelt voor: om in het BWRO in art 15/2, van toepassing op alle plannen, het principe op te nemen van participatie van het brede publiek uit en dit voorafgaand aan de ontwerpen, evenals een open en transparante communicatie. Een richtlijn of besluit zou de principes in detail moeten bepalen.

## **HOOFDSTUK II – GEWESTELIJK ONTWIKKELINGSPLAN**

### **Afdeling VI – Opvolging van het plan**

#### *Artikel 22*

---

De Commissie stelt het volgende voor :

- om naast artikel 22 (en in de equivalente artikels betreffende andere plannen) een verslag te voorzien betreffende de voortgang van de uitvoering van de plannen, bovenop wat er reeds is voorzien
- ze stelt halverwege vereenvoudigde verslagen voor, evenals meer gedetailleerde verslagen naar het einde van de legislatuur toe.
- Deze verslagen zouden aan de basis kunnen liggen van een denkoefening over de wijzigingen die aangebracht moeten worden aan de plannen na de legislatuur.

## HOOFDSTUK III BIS - RICHTSCHEMA (RS)

### Art 30/1 tot 30/11

---

De Commissie waardeert de invoering van het RS in het BWRO als instrument dat zorgt voor een verstedelijking op basis van projecten als aanvulling op een stedenbouw op basis van plannen zoals de norm momenteel is.

Gezien het reglementaire belang toegekend aan de richtschema's, beveelt de Commissie aan om meer precisie aan de dag te leggen bij haar reglementaire en stedenbouwkundige betrokkenheid en bij haar gevolgen voor de boven- of onderliggende plannen, alsook bij haar goedkeuringsprocedure.

#### ***Uitwerking van het RS in verschillende fasen***

De Commissie merkt op dat het richtschema, zoals dit vandaag wordt toegepast twee voordelen combineert:

- Het laat toe om verschillende stakeholders rond de tafel te brengen en om zo een instrument voor overleg en gezamenlijke uitwerking te worden.
- Het is een flexibel en veranderend instrument. Sommigen zijn inderdaad geëvolueerd doorheen de tijd.

De Commissie vindt dat men deze kwaliteiten moet behouden. Zo stelt ze voor om in het BWRO duidelijker de mogelijkheid op te nemen om de beide luiken in het schema los te koppelen:

- **Het indicatieve luik (strategie en programma)** zou apart uitgewerkt kunnen worden, met een vereenvoudigde procedure.

Het zou starten met de voorstelling door de regering van een **onderbouwde nota** waarin de perimeter vermeld staat, alsook de uitdagingen van de zone, de doelstellingen en het beoogde programma, evenals de grote ruimtelijke trends. Deze eerste fase zou het voorwerp moeten zijn van een aangepast participatieproces. Het proces zou vervolgens verdergezet worden.

- **Voor elke concrete toepassing** zou een **reglementair luik**, gelijktijdig of in een tweede fase, opgesteld worden en dit zou enkel betrekking hebben op aspecten waarvan de uitwerking beoogd wordt.

Het zou voorwerp zijn van een volledige en meer gedetailleerde procedure. De Commissie is van mening dat het nodig is dat de gevolgde procedure identiek is aan de procedure van de andere gewestelijke plannen. Dit zal de juridische grondslag waarborgen van deze plannen en vooral van de bepalingen die de andere plannen en wetgevende instrumenten opheffen (GBP, BBP, GSV).

Artikel 30/5 zou daarmee herzien moeten worden.

De Commissie vraagt dat de instellingen die geconsulteerd worden tijdens de onderzoeksprocedure verduidelijkt zouden worden door middel van besluiten – zoals bij de andere plannen (art 30/5 §2).



**HOOFDSTUK IV – GEMEENTELIJK ONTWIKKELINGSPLAN –art 31-39****Afdeling 1 – Algemeen****Art 31**

---

De Commissie beklemtoont het belang van het GemOP voor wat de transversaliteit betreft binnen de hiërarchie van de gewestelijke en gemeentelijke plannen.

Ze is echter van mening dat er wijzigingen opgenomen hadden kunnen worden in het BWRO zoals :

- De vermelding van een maximumtermijn voor de opmaak van het GemOP of voor de wijziging ervan ten opzichte van een bovenliggend plan. Dit zou gerealiseerd moeten worden binnen de gemeentelijke ambtstermijn.
- De verplichting om het MER op een iteratieve manier op te stellen (zie artikel 15/1).

**HOOFDSTUK V – BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN – art 40 tot 68****Afdeling II - Inhoud**

## Art 41

**Art 41 §1 : handelsactiviteiten**

---

Artikel 41 §1, 5° voorziet voortaan dat een BBP de toegelaten huisvesting zal kunnen aangeven. Op dezelfde manier stelt de Commissie voor dat een BBP ook het soort handelsactiviteit kan verduidelijken, bijvoorbeeld op basis van de drie categorieën voorbehouden voor de exploitatievergunningen.

**Art 45 : erkenning opstellers MER-ontwerp**

---

De Commissie vermeldt opnieuw dat ze gekant is tegen de afschaffing van de MER-erkenning (cf. art 15/1). Mocht deze afschaffing toch bevestigd worden, dan vraagt ze om ten minste te checken of de afschaffing van de erkenning van de opstellers van het MER-ontwerp niet indruist tegen de vereisten van de andere omkaderingsinstrumenten, zoals het BWLKE, de ordonnantie betreffende natuurbehoud of de ordonnantie van 1997 betreffende de milieuvergunningen (MV) die een erkenning van de studie bureaus vereisen.

De Commissie stelt voor dat deze wetgeving aangepast wordt terwijl rekening gehouden wordt met de wijziging van het BWRO.

***Uitwerking van geconsolideerde documenten***

Met het oog op de transparantie over de beslissingen genomen bij de vele wijzigingen van de BBP, vraagt de Commissie dat in het BWRO vermeld zou worden dat bij elke wijziging van het BBP er een geconsolideerd document opgesteld wordt door de gemeenten.

## Afdeling III – Uitwerkingsprocedure

### *Art 51 BBP op initiatief van de burgers*

---

De Commissie vraagt dat de burgers betrokken zouden worden bij het Begeleidingscomité van een BBP op initiatief van de burgers.

## TITEL III – STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENINGEN \_ Art 87 tot 97

De Commissie waardeert de wijzigingen voorgesteld voor het BWRO, ze is van mening dat dit de goede richting uitgaat met betrekking tot de harmonisatie van de wetgeving.

### *Art 88 alinea 2*

---

De Commissie is verbaasd dat er enkel verwezen wordt naar GGSV in artikel 88 alinea 2. Ze vraagt zich af of er geen apart hoofdstuk nodig zou zijn.

Hierbij beklemtoont ze een gebrek aan duidelijkheid voor wat het verband betreft tussen de gezoneerde gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GGSV) enerzijds en de gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen (gezoneerde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (GGemSV) en specifieke gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (SGemSV)) anderzijds.

Ze stelt daarom het volgende voor:

- Zoals bij de BBP, de opname in het BWRO van een meer duidelijke definitie betreffende de verplichte en facultatieve inhoud van de verschillende instrumenten,
- De vermelding van de mogelijkheid om de GSV en de GemSV aan te vullen met operationele maatregelen betreffende hun beheer en de uitvoeringsmodaliteiten,
- Een betere verduidelijking van het verschil tussen de GGSV en de GGemSV, evenals van hun hiërarchie.

## TITEL IV – VERGUNNINGEN \_ ATTEST EN VERKLARING \_ Art 98 tot 102/1

### Afdeling 1 – STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

#### *Onderafdeling I Handelingen en werken onderworpen aan een stedenbouwkundige vergunning*

### *Art 98 §1<sup>er</sup> - 13° Handelsactiviteiten : vloeroppervlakte*

---

Het begrip « netto handelsoppervlakte » wordt geschrapt en vervangen door « vloeroppervlakte » (ter verwijzing naar de woordenlijst van het GBP). Dit betekent een nettoverlies van oppervlakte voor de handelaars. De Commissie vraagt om de definitie van deze oppervlaktes aan te passen zodat er enkel rekening gehouden wordt met de oppervlaktes die voorbehouden zijn voor de commerciële activiteit zelf.

**Onderafdeling II Stedenbouwkundige lasten****Artikel 100**

---

De Commissie stelt voor :

- dat de inhoud van het register van de lasten (art 100 - § 4) overgenomen wordt in het BWRO en niet in een besluit. De Commissie stelt voor dat dit register niet alleen de bedragen vermeldt en de projecten waarvoor deze lasten bestemd zijn, maar ook de gedetailleerde bestemming van de lasten.
- dat het mogelijk wordt om een gewestelijk fonds op te richten (wat sommige gemeenten reeds op hun niveau toepassen).
- dat het verplicht wordt om een stedenbouwkundige last te gebruiken binnen een perimeter in de buurt van het project.

**Afdeling III – Beheersvergunning****Onderafdeling 1 – Algemeen****Art. 123/1**

---

Al is ze van mening dat dit nieuwe instrument relevant is, o.a. bij de uitwerking van werken in de openbare ruimte, toch stelt de Commissie zich vragen bij de omvang van de beheersvergunning. Ze vraagt om te bepalen wat er valt onder het begrip terugkerende handelingen en werken. (Gaat het steeds om dezelfde werken?)

Zou men niet eerder moeten spreken van de terugkerende uitvoering van de werken. Ze vindt dat er een discrepantie is tussen de definitie en het commentaar van de tekst.

**Art. 123/2**

---

De Commissie vraagt om het statuut te verduidelijken van de beheersvergunning. Wat betekent het commentaar bij dit artikel dat vermeldt: « Er is geen reglementaire reikwijdte » ?

**Onderafdeling III – Uitwerking van de beheersvergunning****Art 123/5**

---

Artikel 123/5 verduidelijkt dat de houder van de beheersvergunning het College van Burgemeester en Schepenen moet informeren, alsook de administratie, over de uitvoering van de handelingen en werken toegelaten door de beheersvergunning. Er is geen publiciteit voorzien om de buurtbewoners op de hoogte

te brengen. De Commissie vraagt dat publiciteit erover in het BWRO naar de buurtbewoners toe voorzien wordt.

#### ***Onderafdeling IV – Geldigheidsduur en vernieuwing van de beheersvergunning***

##### ***Art 123/6 – Vervaltermijn***

---

De Commissie vindt de termijn van 10 jaar zeer lang en stelt zich vragen bij de vervaldatum voor de uitvoering van de beheersvergunning.

In de voorgestelde tekst zouden de werken 8 jaar na de toekenning van de beheersvergunning van start kunnen gaan, terwijl de situatie zal geëvolueerd zijn. Ze stelt voor om een vervalperiode bij de uitvoering toe te voegen die minder dan 10 jaar bedraagt. De werken zouden minstens voordat de helft van de periode verstreken is, moeten aanvangen.

##### ***Art 123/6 – Vernieuwing van de beheersvergunning***

---

De Commissie stelt voor dat de procedure voor het aanvragen van de vernieuwing niet vastgesteld zou worden door de regering, zoals bepaald in artikel 123/6, maar dat ze opgenomen zou worden in het BWRO. Ze vraagt om maatregelen inzake de openbaarheid te voorzien.

### **HOOFDSTUK III. – INDIENING EN ONDERZOEK VAN DE VERGUNNINGSAANVRAGEN EN BEROEP**

#### **AFDELING I – INDIENING VAN DE AANVRAAG**

##### ***Art. 124 en volgende : Procedure***

---

Men stelt unaniem vast dat de procedures i.v.m. de stedenbouwkundige vergunningen uitermate lang en complex zijn. Verder vindt iedereen ook dat er geen afstemming is tussen de hoeveelheid informatie en het aantal vereiste documenten vergeleken met de nagestreefde doelstelling en dit vooral voor wat het openbare debat betreft.

Zonder de algemene inhoud van een stedenbouwkundig vergunningsdossier in vraag te stellen, lijkt het voor de Commissie, dat een reorganisatie van de procedure en van de inhoud van het dossier in functie van de sleutelmomenten ervan, zou kunnen zorgen voor enkele antwoorden. Zo vindt men dat een juiste plaats moet toegekend worden aan het begrip 'burgeroverleg' dat, bij alle procedures, vandaag haar doelstelling niet behaalt omdat ze te laat aan bod komt. Voorafgaand burgeroverleg zou namelijk bij aanvang zorgen voor een bewustwording van de gemeenschappelijke uitdagingen, wat als effect zou hebben dat men komt tot een gedeeld project dat minder betwist zou worden door de bevolking op het einde. De procedure zou verduidelijkt en geconsolideerd kunnen zijn (minder beroep,...).

De Commissie stelt dus een eerste overleg voor met de burgers over een voorontwerp dat de aspecten vermeldt die volgen uit de stedenbouwkundige en milieugerelateerde zorgen, met het oog op het bepalen bij aanvang, van de uitdagingen op collectief en openbaar vlak. Een openbaar verslag zou de resultaten van dit overleg kunnen optekenen.

Deze procedure zou verplicht zijn voor grote projecten die onderworpen zijn aan effectenstudies en sterk aangeraden zijn bij projecten die onderworpen zijn aan een effectenrapport.

Naar aanleiding van dit overleg, zouden de burgers derden kunnen uitnodigen als waarnemers bij de begeleidingscomités (BC).

Deze stap zou de openbare raadpleging, zoals dit voorzien is, over het lastenboek van een milieueffectenrapport (MER) op een voordelige manier kunnen vervangen (art 130 geschrapt door het wijzigingsontwerp van het BWRO). en de mogelijkheid dat aangeboden werd, om in het BC derden op te nemen als waarnemers. Na afloop van deze eerste voorstelling zou de wetgevende procedure gewoon verdergezet worden.

### *Art 124-126 Projectvergadering*

---

De Commissie stelt voor om een verplichte « projectvergadering » op te zetten voor de grote dossiers met effectenstudies en om dit aan te moedigen bij dossiers met een effectenrapport. Deze vergadering zou de openbare overheden en de projectauteurs samenbrengen en zorgen voor een eerste principeadvies op aanvraag. Het opgestelde advies zou kunnen evolueren in functie van de nieuwe elementen die ontdekt worden in de loop van de procedure.

### *Art 124 §1<sup>er</sup> Advies DBDMH*

---

De Commissie stelt voor om de verplichting te schrappen om te beschikken over een advies van de DBDMH bij de indiening van de vergunningsaanvraag.

Zonder de verplichting te annuleren dat men moet beschikken over een advies van de DBDMH bij de uitreiking van de vergunning, zou een dergelijk advies niet langer vereist zijn als onderdeel van het aanvraagdossier. Dit zou zorgen voor een tijdsinstaat gezien de periode die momenteel nodig is om dit te bekomen.

De adviesaanvraag zou gedaan moeten worden door de administratie.

### *Art 124 §2 Gemengde vergunningen*

---

De Commissie stelt voor om nog verder te gaan bij de afstemming tussen de stedenbouwkundige vergunningen en de milieuvergunningen, en om de mogelijkheid te voorzien om één enkele vergunning af te geven die beide vergunningen omvat: men zou de mogelijkheid moeten voorzien om één enkele aanvraag in te dienen, zodat er één enkele procedure opgestart wordt en resulteert in één enkele vergunning voor dergelijke projecten.

### *Art 125 en volgende : Termijnen – Stedenbouwkundige vergunning en Milieuvergunning*

---

De Commissie stelt zich vragen bij de samenvoeging van de termijnen beschreven voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning met een effectenstudie, terwijl de termijn voor het bekomen van een milieuvergunning onveranderd is gebleven en 450 dagen blijft. Ze stelt voor dat de proceduretermijnen voor beide vergunningen op elkaar afgestemd worden op de meest voordelige manier voor de aanvrager.

### *Art 125 en volgende : Uiterste termijnen*

---

Het BWRO voert het begrip in van uiterste termijnen tijdens de verschillende fases van de procedure voor de uitreiking van de stedenbouwkundige vergunning. De Commissie stelt zich vragen bij de gevolgen voor de aanvrager indien er geen reactie komt van de overheden binnen de toegekende termijn: zal de procedure heropgestart moeten worden...?

De Commissie stelt voor om een procedure in te voeren waarbij de overheid gebonden is aan haar verantwoordelijkheid zodat men vermijdt dat een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag onbeantwoord blijft. Ze stelt het volgende voor: een automatische aanhangigmaking van de overheid als er geen beslissing genomen wordt. De overheid zou over een bijkomende termijn beschikken om de vergunning uit te reiken. Deze termijn zou niet meer dan 30 tot 60 dagen mogen bedragen. Bij gebrek aan een beslissing van deze overheid, zal de aanvrager de bevoegde rechtbank aanhangig kunnen maken die zich zal uitspreken over de aanvraag, alsook over de dwangsom en/of de eventuele schadevergoedingen verbonden aan de weigering van rechtswege.

### *Art 152/1*

---

Met het oog op de samenhang tussen en een goed begrip van de regels, stelt de Commissie voor om in dit artikel het volgende toe te voegen : « volgens de voorwaarden vermeld in artikel 126 §10 ».

## **AFDELING IX – Vergunningen afgeleverd door de gemachtigde ambtenaar**

### **Onderafdeling I – Voorafgaande effectenbeoordeling bij bepaalde projecten.**

#### ***Onderafdeling 1.2. – Aanvragen onderworpen aan effectenstudies.***

### *Art. 175/2-§2*

---

De Commissie is van mening dat een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning vrijstellen van een effectenstudie, na een niet-ervallen stedenbouwkundig attest, voor zover dit conform is met de uitgereikte attesten, een goede maatregel is. Ze vraagt echter om het woord « conform » te verduidelijken en om de juridische betekenis ervan toe te lichten.

*Oud Art. 130 Specifieke maatregelen voor de publicatie van het ontwerp van het lastenboek van de effectenstudie*

---

De Commissie stelt vast dat dit artikel werd geschrapt. Ze verwijst naar haar opmerkingen vermeld bij art 124.

*Art 175/5*

---

Het Begeleidingscomité beschikt over twee weken vanaf de verzending van het ontvangstbewijs van het volledige dossier om 1) het lastenboek te bepalen, 2) de alternatieven of varianten die geëvalueerd moeten worden te bepalen, 3) de termijn te bepalen waarbinnen de effectenstudie moet afgesloten worden, 4) de studieverantwoordelijke aan te stellen, 5) alles te betekenen naar de aanvrager toe.

De Commissie merkt op dat deze termijn van twee weken onuitvoerbaar is en dan vooral bij complexe dossiers waarbij de bepaling van alternatieven niet evident is, temeer omdat de betekening vooraf moet gaan aan de opzet van het openbare onderzoek dat zelf – volgens de bepalingen in artikel 150 – ook georganiseerd moet worden binnen de twee weken na het verzenden van het ontvangstbewijs van het volledige dossier.

De Commissie vraagt dat deze termijnen herzien worden zodat ze realistischer zijn ten opzichte van de verwerkingsrealiteit van de dossiers.

*Art 175/8*

---

Het oude artikel 135 vroeg dat de effectenstudie bestond (7°) uit de vergelijking met de vervangingsoplossingen die redelijkerwijs in aanmerking kunnen komen, met inbegrip, in voorkomend geval, van het verzaken aan het project, alsook een evaluatie van hun effecten. Deze verplichting tot vergelijking is niet opgenomen in artikel 175/8

De Commissie is van mening dat deze vergelijking belangrijk is en zorgt voor meer transparantie op het niveau van de analyse en de openbaarheid. Ze vraagt om dit opnieuw te vermelden.

*Art 175/12*

---

De verwijzing naar artikel 138/2 is niet langer correct.

## HOOFDSTUK III – INDIENING EN ONDERZOEK VAN VERGUNNINGSAANVRAGEN EN BEROEP

### Onderafdeling II : Indiening en onderzoek van de aanvragen

#### *Art 176/1*

---

De Commissie is van mening dat als de ervaring van de architect die een vergunning kan indienen voor een onroerend goed dat op de bewaarlijst staat of beschermd is, nodig is, dat ze ook het belang beklemtoont van de algemene opleidingen voor architecten hierover, evenals van de gespecialiseerde opleidingen.

Verder vraagt ze dat het artikel ook het begrip “opleiding” vermeldt naast ervaring: « ...architect die bewijst dat er een specifieke opleiding gevolgd werd en/of dat hij/zij over voldoende ervaring beschikt... »

Ze vestigt ook de aandacht op het feit dat de basisopleiding van alle architecten en alle stakeholders binnen de bouw een betere kennis over erfgoed zou moeten bevatten.

## TITEL V -BESCHERMING VAN HET ONROEREND ERFGOED

#### *Art 206 tot 238*

---

Zoals aangegeven bij artikel 11, verdedigt de Commissie het idee om een algemene visie op te zetten rond de erfgoedkwestie. Ze ondersteunt het idee dat er verschillende instrumenten samenhangend gemaakt worden om te zorgen voor een echt erfgoedbeleid in Brussel en zo voor een beter gebruik van de bestaande instrumenten.

Hiertoe vraagt ze hun evaluatie.

Ze beveelt aan dat er een denkoefening wordt gehouden over het begrip ‘erfgoed’ zelf zodat het huidige erfgoed geïntegreerd wordt alsook andere aspecten zoals elementen van het onbebouwde erfgoed (biologisch erfgoed bijvoorbeeld).

Ze is van mening dat men een nauwe samenwerking tussen de verschillende gewestelijke stakeholders moet bevorderen zoals de Directie voor Monumenten en Landschappen (DML), de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML) en de Bouwmeester /Maître-Architecte (bMa) wiens opdrachtbrief verduidelijkt zou moeten worden.

De Commissie geeft de volgende suggesties :

- De organisatie van de bestaande instrumenten : zorgen voor een doeltreffend en systematisch gebruik ervan.
- De KCML toelaten om vroeger tussen te komen, samen met de DML, tijdens de ontwerpfase van het project om zo te zorgen voor de nodige expertise en adviezen (zie advies van de Commissie betreffende de projectvergadering).
- Om te vermijden dat men het zicht verliest op alle geplande werkzaamheden, vraagt ze eveneens dat het advies van de KCML zich baseert op de volledige vergunningsaanvraag indien het gaat over een onroerend goed dat gedeeltelijk beschermd is.



- Vraag tot update van de erfgoedbeschermingszones voor beschermde gebouwen en tot het bepalen van een zone voor de gebouwen die dit niet hebben.
- Ze herhaalt haar vraag om een “erfgoedkaart” op te stellen bij het GPDO.
- Ze staat stil bij de vraag om de beschermde gebouwen aan de normen aan te passen voor personen met beperkte mobiliteit (PBM), aan de energieprestatie van de gebouwen (EPB), ... - De onderhandelingen verlopen vaak moeilijk en duren vaak lang omdat sommige gebouwen niet altijd geschikt zijn voor deze aanpassing. Men moet daarom een zekere flexibiliteit behouden voor de beschermde gebouwen om het erfgoed niet te laten indruisen tegen andere stedenbouwkundige regelgeving.

## HOOFDSTUK V BEHEER, WERKEN EN TOELAGEN

### *Art 240 §6*

---

De Commissie stelt zich vragen bij de draagwijdte van deze wijziging – Ze begrijpt niet dat de waardevermindering van het onroerende goed ondergaan moet worden zonder schadeloosstelling en dit tot 40% van de waarde.

## TITEL VIII – INLICHTINGEN EN INFORMATIE

### HOOFDSTUK I – STEDENBOUWKUNDIGE INLICHTINGEN

#### *Art 275*

---

De Commissie is van mening dat de inlichtingen die vermeld staan op de officiële websites van de Gemeenten of het Gewest gewaarborgd moeten zijn als zijnde volledig en betrouwbaar. Het is inderdaad niet denkbaar dat de enige wettelijke referenties op papier zouden staan.

Ze beklemtoont bovendien dat er mogelijk juridische onzekerheid zal zijn bij vastgoedtransacties, tijdens de wachtperiode voor stedenbouwkundige inlichtingen (30 dagen). Dit stelt dan de mogelijke afsluiting van de verkoopovereenkomst bijvoorbeeld uit.

De kwestie i.v.m. de procedure om stedenbouwkundige inlichtingen te verkrijgen en de geldigheidsduur ervan zorgt dus voor problemen en zou tot nadenken moeten stemmen. De Commissie stelt voor om het gebruik van Brugis officieel te maken als officiële informatiebron.

## TITEL X – MISDRIJVEN EN STRAFBEPALINGEN \_ ART 300-313

### HOOFDSTUK IV - DADINGEN

#### *Art 313/5*

---

De Commissie stelt zich vragen bij het bestaan van een referentiedocument dat de sanctionerende ambtenaar de mogelijkheid zou bieden om het bedrag van de boetes vast te leggen (bestaat er een tabel?).

#### *Art 313/9*

---

Over het algemeen verdedigt de Commissie het idee dat elke procedure de scheiding der machten moet naleven, alsook het grondwettelijke recht. Ze vreest dat de wijziging voorgesteld aan artikel 313/9 deze verplichting, uit pragmatische overwegingen, overtreedt.

Daarom vraagt de Commissie dat de betekening van de beslissing van de ambtenaar in geval van beroep verplicht zou zijn. Indien de beslissing niet binnen de voorgeschreven termijn betekend wordt, dan is ze van mening dat de boete geannuleerd moet worden.

## TITEL XI – SLOTBEPALINGEN

### HOOFDSTUK 1 SLOT- EN OVERGANGSBEPALINGEN VAN DE ORDONNANTIE HOUDENDE DE ORGANISATIE VAN DE PLANNING EN DE STEDENBOUW

#### Afdeling III – Overgangs- en slotbepalingen

#### *Art 330/§3 \_ regularisatie*

---

Om alle twijfel weg te nemen, stelt ze voor om een algemene woordenlijst op te stellen zodat men de samenhang kan verzekeren bij de definiëring van de verschillende begrippen die hernomen worden in de bestaande wetteksten (bv. GBP voor de bepaling van de vloeroppervlakten,...). Deze woordenlijst zou gebruikt moeten worden voor alle gewestelijke en gemeentelijke regelgeving.

#### **BIJLAGEN :**

#### **ART N1 - BIJLAGE A - AAN EEN EFFECTENSTUDIE ONDERWORPEN PROJECTEN**

De Commissie geeft de volgende opmerkingen en voorstellen :

Wat de parkeerplaatsen betreft - Bijlage A 17) :

---

Ze vraagt dat er een onderscheid zou gemaakt worden tussen de openbare parkeerplaatsen en de parkeerplaatsen verbonden aan andere functies (huisvesting of kantoren bijvoorbeeld) omdat de impact op de mobiliteit (en op het milieu) verschilt naargelang de bestemming voor de ene of andere functie.

Ze stelt de voorgestelde wijziging vast en de verhoging van de drempel tot 400 voor projecten die onderworpen zijn aan de opmaak van een effectenstudie voor de parkeerplaatsen buiten de openbare weg. Ze is van mening dat het kwantitatieve criterium niet het enige element is dat nodig is om te beoordelen of er al dan niet een effectenstudie nodig is. Men moet daarom, volgens haar, rekening houden met de combinatie van factoren zodat de projecten op een correcte manier besproken worden en ze stelt voor om:

- enerzijds de socio-stedenbouwkundige criteria te vermelden in het BWRO om de projecten beter te dekken die een effectenstudie vereisen op basis van hun kenmerken en de kenmerken van hun stedelijke omgeving. Bijlage E die bijlage III van richtlijn 2011/92/EU overzet, is reeds een eerste denkoefening in die richting.
- anderzijds, de administraties te raadplegen die bevoegd zijn voor mobiliteit om het belang te bekijken om meer doorgedreven studies uit te werken.

Minderheidsadvies : Eén lid is het niet eens met de wijziging van de drempels voor wat de parkeerplaatsen betreft voor motorvoertuigen (punten 17 en 18).

De Commissie vraagt om grote projecten (alle functies samen) te onderwerpen aan een effectenstudie. Deze projecten kunnen inderdaad belangrijke gevolgen hebben voor hun stedelijke omgeving.

De Commissie vraagt om een zekere flexibiliteit toe te laten bij de reconversie van kantoorgebouwen in woningen of openbare uitrusting. De projecten die gericht zijn op reconversie moeten niet noodzakelijkerwijs onderworpen worden aan een effectenstudie.

Ze is van mening dat alle regels moeten aanzetten tot reconversie en modulering van gebouwen.

Minderheidsadviezen : enkele leden zijn het niet eens met de verhoging van de drempels voor de wijziging van de handelsoppervlakten.

**BIJLAGE F INFORMATIE BESTEMD VOOR DE VOORAFGAANDE EVALUATIE VAN DE EFFECTEN VAN DE PROJECTEN**

De Commissie is van mening dat er mobiliteitselementen zouden moeten vermeld worden bij opsomming F van de bijlage, temeer omdat een effectenstudie zou kunnen ontbreken, en dat de mobiliteitsfactoren vermeld staan onder artikel 175/1§2.