



Advies ivm het ontwerp van hervorming van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening

Het project beoogt – wat ons verheugt – een vereenvoudiging van het BWRO en een versnelling van de stedenbouwkundige procedures. Het bevat enkele interessante verbeteringen, maar betekent nogmaals – wat wij betreuren – een verruiming van de gewestelijke bevoegdheden ten nadele van de gemeenten en in bepaalde gevallen een verzwaring van de procedures, wat in strijd is met het vooropgestelde doel.

1. Punten die vragen oproepen

Stedenbouwkundige vergunning – stilzwijgende weigering

Het ontwerp hervormt de ordeterminen tot vervaltermijnen. Ingeval de termijnen overschreden worden, wordt de vergunning beschouwd als geweigerd. De aanvrager moet dan een herzieningsberoep indienen bij de regering (binnen 30 dagen na afloop van de termijn).

Deze wijziging is zinloos, aangezien de overschrijding van een ordetermin momenteel de aanvrager de mogelijkheid biedt om zijn aanvraag aan de afgevaardigde ambtenaar over te maken (saisine/aanhangigmaking) of aan deze laatste de mogelijkheid biedt de zaak in handen te nemen (auto-saisine).

Bovendien beperken strikte termijnen de mogelijkheden voor het college van burgemeester en schepenen om inlichtingen en aanvullende studies te vragen die noodzakelijk zouden blijken voor het onderzoek van de vergunningsaanvraag.

In voorkomend geval zou er een bepaling ingevoegd kunnen worden die een stilzwijgende weigering invoert als de aanvrager een rappelbrief stuurt naar de afleverende overheid en die geen uitspraak doet binnen de 30 dagen. Dat zou een uitbreiding zijn van de bestaande bepaling, die het mogelijk maakt dat een aanvrager in een bezwaarprocedure een rappelbrief naar de regering kan sturen als die geen uitspraak gedaan heeft binnen de vooropgestelde termijn nadat het stedenbouwkundig college een advies gegeven heeft.

Versterking van het personeel van de directie stedenbouw

Wat de vervaltermijnen betreft, stelt de regering dat ze het personeel van de directie stedenbouw willen versterken om hen in staat te stellen de termijnen na te leven. Dat is een goede zaak.

Jammer genoeg wordt er niets aangekondigd ter ondersteuning van de gemeentediensten, die deze termijnen ook moeten naleven en die hun taak bemoeilijkt zien door de voorgestelde verlenging met 15 tot 30 dagen van de gewone openbare onderzoeken. Het overschrijden van de deadlines zal een verschuiving van de bevoegdheid naar het Gewest teweegbrengen.

Stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door de afgevaardigde ambtenaar – Advies van het college

Het ontwerp bepaalt dat het college zijn advies aan de afgevaardigde ambtenaar kenbaar maakt binnen de 30 dagen na de aanhangigmaking en niet zoals momenteel binnen de 30 dagen na de afsluiting van het openbaar onderzoek.

Deze wijziging zou jammere gevolgen hebben. Zo zou het college zijn advies stelselmatig moeten uitbrengen voor het einde van het openbaar onderzoek (en dus zonder zich te baseren op de resultaten ervan) en voor de overlegcommissie (die daardoor zijn betekenis zou verliezen). Om een democratische achteruitgang te voorkomen moet dit voorstel opzijgeschoven worden.

Stedenbouwkundige vergunning – uitbreiding van de bevoegdheden van de afgevaardigde ambtenaar

De bevoegdheid van de afgevaardigde ambtenaar wordt verruimd:

- tot alle projecten betreffende een goed dat gelegen is op het grondgebied van verschillende gemeenten
- tot alle aanvragen van stedenbouwkundige vergunningen betreffende een gemengde vergunning, ook al zijn ze niet onderworpen aan een incidentiestudie

Afwijkingen toegekend door de afgevaardigde ambtenaar

In het ontwerp wordt voorgesteld om af te schaffen dat het noodzakelijk is dat het college van burgemeester en schepenen een voorstel betreffende de afwijkingen formuleert wanneer de afgevaardigde ambtenaar de stedenbouwkundige vergunning aflevert.

Creatie van de beheersvergunning – bevoegdheid van de regering

De beheersvergunning zou een coherente globale visie op lange termijn bepalen (max. 10 jaar) en zou voorkomen dat er opeenvolgende aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen voor recurrente werkzaamheden ingediend moeten worden.

Deze toelating zou door de regering afgeleverd worden, wat een nieuwe beperking van de bevoegdheden van het college zou betekenen.

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen (GSV)

Het ontwerp voorziet in de opheffing van de bestaande gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen (17 algemene verordeningen op de gebouwen en een stedenbouwkundige verordening), op het moment van de inwerkingtreding van de nieuwe gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GewSV) die nu opgesteld wordt. De gemeenten zouden evenwel de bevoegdheid behouden om beperktere gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen te kunnen goedkeuren: voor bepaalde zones of specifieke (betreffende een problematiek die niet door de Gewestelijke SV geregeld is).

Het project beperkt dus de mogelijkheid voor de gemeenten om de voorschriften van de nieuwe Gewestelijke SV aan te vullen.

Deze nieuwe schending van de gemeentelijke autonomie is betreurenswaardig omdat de gemeente de overheid is die het dichtst bij de burger staat en het beste op de hoogte is van de realiteit op het terrein op het vlak van stedenbouw.

De gemeente Schaarbeek heeft in 2010 een GSV goedgekeurd. Dat bracht een aanzienlijke investering in middelen en budget met zich mee: dat werk zou dan nutteloos worden.

Verruiming van de voorwerpen van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP)

De invoeging van het begrip “gabarit/bouwprofiel” in het GBP in plaats van “volume/omvang” brengt aanzienlijke wijzigingen teweeg.

“Gabarit/bouwprofiel” verwijst naar het fysieke begrip van het gebouw en is vastgelegd in de stedenbouwkundige verordeningen, BBP en verkavelingsvergunningen (die op een beperktere schaal rekening houden met de bestaande omgeving).

Verkavelingsvergunning – bevoegdheid van de afgevaardigde ambtenaar

De verkavelingsvergunningen worden beperkt tot de verdeling van een perceel gekoppeld aan de creatie van een verbindingsweg of de verlenging van een bestaande verbindingsweg. Bovendien geldt de verkavelingsvergunning als stedenbouwkundige vergunning voor handelingen en werkzaamheden betreffende de verbindingswegen.

Toch zou de bevoegdheid i.v.m. de afgifte van verkavelingsvergunningen overgeheveld worden naar de afgevaardigde ambtenaar, i.p.v. het college van burgemeester en schepenen.

Verjaring van misdrijven

Hoewel wij akkoord kunnen gaan met de versoepeling van de voorwaarden inzake regularisatie van de oudste overtredingen en het in aanmerking nemen van verwervers te goeder trouw (voor misdrijven ivm instandhouding), toch mogen er geen problemen gecreëerd worden qua billijkheid ten opzichte van de nieuwe vergunningsaanvragen. Er moet ook een voldoende lange verjaringstermijn voorzien worden, ten opzichte van de ernst van de begane misdrijven. Die zou bv. 30 jaar kunnen zijn of ingaan bij de inwerkingtreding van de ordonnantie houdende de planning en de stedenbouw van 29 augustus 1991 (waardoor de ambtenaren die de regularisatie-dossiers behandelen, de wetgeving vóór die ordonnantie niet hoeven te kennen).

Inventaris van het patrimonium

Deze lijst is één van de 3 maatregelen inzake bescherming van het patrimonium. Het ontwerp voorziet niet in de verplichting om het advies van het college te vragen alvorens de regering dit vastlegt. Die raadpleging zou nochtans zeer nuttig zijn, gezien de vaak grondige kennis die de gemeenten hebben van de gebouwen op hun grondgebied.

2. Voorbeelden van positieve punten

De mogelijkheid voor de overlegcommissie om af te wijken van de voorschriften van een BBP

Het ontwerp voorziet in de noodzakelijke aanpassing van de teksten opdat de overlegcommissie effectief afwijkingen kan toestaan als ze een unaniem advies geeft in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van het gewestelijk bestuur stedenbouw.

Stedenbouwkundige inlichtingen

Het project houdt een welgekomen verlichting van de inhoud van stedenbouwkundige inlichtingen in. De werkoverlast voortgebracht door de sinds augustus 2014 geldende wetgeving vertraagt immers de behandelingstermijnen.

Bovendien verplicht het ontwerp de verkopers om een bondige beschrijving van het goed op te maken. Het doel is de gemeente in staat te stellen de “feitelijke” situatie, beschreven door de eigenaar, te vergelijken met de “juridische” situatie waarvan zij kennis heeft.

Advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen

Dit eensluidend advies zou zijn dwingend karakter verliezen en een toelichting worden bij de dossiers betreffende beschermde goederen, waarvan de overheid kan afwijken mits een met reden omklede beslissing.

Bijzondere bestemmingsplannen (BBP)

De vereenvoudiging van de procedures voor de uitwerking en de opheffing van bijzondere bestemmingsplannen is een goede zaak.

Milieu-incidentiestudie

Vereenvoudiging van de procedure voor goedkeuring en optrekking van de drempels voor parkeerruimten (200 tot 400 plaatsen). Deze wijziging heeft jammer genoeg een zeer beperkt effect gezien de vastlegging van een nieuwe drempel van 2.500 m².