

> Sacha LEFEVRE, juridisch adviseur bij Brulocalis

# DE REGULARISATIE VAN DE BESTEMMINGSWIJZIGINGEN IN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST – DE EVOLUTIE VAN DE WETGEVING

Na de inwerkingtreding van de ordonnantie van 30 november 2017 tot hervorming van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening en de ordonnantie van 5 juni 1997 betreffende de milieuvergunningen en tot wijziging van aanverwante wetgevingen, heeft de wetgever het systeem van regularisaties, bepaald in artikel 330, §3, BWRO, hervormd.

Onze leden hebben over de afstemming van dat artikel met artikel 2.2°, g, van titel I van de Algemene Bouwverordening heel wat vragen. Daarom bezorgen wij u hier een kort overzicht van de evolutie van de wetgeving m.b.t. de regularisaties van de bestemmingswijzigingen die tussen 10 juni 1975 en 1 juli 1992 opgetreden zijn in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

## I) 1975-1992: de Algemene Bouwverordening

Artikel 2, 2°, g, van titel I van de Algemene Bouwverordening van de Brusselse Agglomeratie van 21 maart 1975 legt een vergunning op voor “de inrichting van een of meerdere lokalen of een gebouw om een nieuwe bestemming te geven [en voor] de wijziging van de binnenindeling van de lokalen van een gebouw om deze een andere bestemming te geven dan bewoning”.

Over deze bepaling werden er meerdere klachten ingediend, over onder meer:

- de niet-conformiteit met artikel 59 van de wet houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw van 25 maart 1962. Deze wet definieerde op beperkende wijze de voorwerpen waarop een bouwverordening betrekking kan hebben. Volgens rechtspraak mochten bouwverordeningen als voorwerp geen handelingen hebben die niet assimileerbaar zijn met constructies en dus betrekking hebben op de bestemming of het gebruik van een gebouw<sup>1</sup>;
- de tegenwerpbaarheid van de verordening als gevolg van het ontbreken van een bekendmaking in de vereiste vorm in meerdere gemeenten<sup>2</sup>.

In de praktijk leidde dit tot rechtsonzekerheid en willekeur in de rechtspraak.

## II) OOPS

Pas sinds de inwerkingtreding op 1 juli 1992 van artikel 84, § 1, 5°, van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw (OOPS) is het feit dat “de bestemming van een goed geheel of gedeeltelijk te wijzigen, zelfs als deze wijziging geen werken vereist” wettelijk onderworpen aan een stedenbouwkundige vergunning.

Bijgevolg vond men het fundamenteel om de zaak van de wettigheid van de bestemmingswijzigingen die tussen 10 juni 1975 en 1 juli 1992 opgetreden zijn, te regelen.

## III) 2002-2014: de ordonnantie van 18 juli 2002

In een poging om de rechtszekerheid te herstellen, werd bij ordonnantie van 18 juli 2002 (art. 64, 3°) de Brusselse wetgeving gewijzigd en een §3 ingevoerd onder artikel 208 van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw:

“§ 3. De goederen die voor 1 juli 1992 het voorwerp zijn geweest van één van de handelingen en werken waarvoor overeenkomstig artikel 2, 2°, G, van Titel I van de Algemene Bouwverordening van de Brusselse Agglomeratie van 21 maart 1975 een bouwvergunning verplicht was, en die vergunningloos zijn gebleven, moeten het voorwerp van een stedenbouwkundige vergunning zijn.

Deze vergunning kan enkel worden geweigerd indien de onder het eerste lid bedoelde

handelingen en werken niet in overeenstemming zijn met een bijzonder bestemmingsplan of een verkavelingsvergunning die van kracht zijn op het ogenblik dat ze werden uitgevoerd of indien de aanvrager er niet in slaagt aan te tonen dat de bestemming of het gebruik van het goed niet werd gewijzigd sedert 1 juli 1992”.

We stellen dan ook vast dat de wetgever beslist heeft om de regularisatie te onderwerpen aan een vergunning.

## IV) 2014-2017: de ordonnantie van 3 april 2014

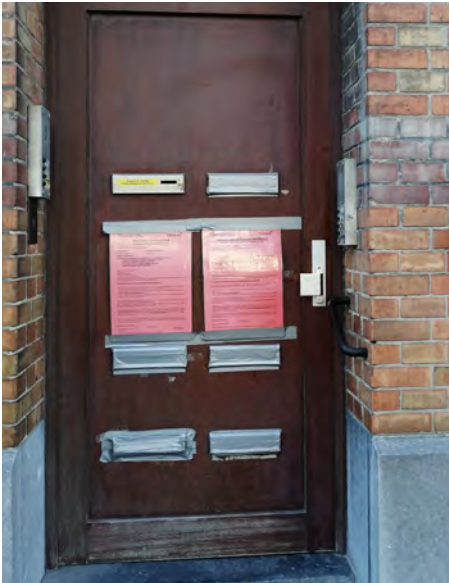
Artikel 330, § 3 van het BWRO<sup>3</sup> werd vervolgens vervangen door artikel 19 van de ordonnantie van 3 april 2014, dat bepaalt dat:

“§3. De handelingen en werken die voorafgaandelijk aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen waren, met inbegrip van die bedoeld in artikel 2, 2°, G, van Titel I van de algemene bouwverordening, en voltooid werden vóór 1 juli 1992 zonder dat een dergelijke vergunning verkregen was, dienen het voorwerp uit te maken van een stedenbouwkundige vergunning.

Deze vergunning kan enkel worden toegekend indien de in het eerste lid bedoelde handelingen en werken in overeenstemming zijn met de planologische bestemming of met een verkavelingsvergunning die van kracht was op het ogenblik waarop zij zijn uitgevoerd, en het gebruik van het goed niet is gewijzigd sinds 1 juli 1992.

1. Zie in die zin, O. EVRARD, “Les changements d’affectation soumis à permis d’urbanisme : une synthèse des règles applicables dans les trois régions”, Amen. 2010/4, p. 165 en de vele aangehaalde rechtspraak.

2. Parl. St., BHP, gew. zit. 2001/2002, nr. A-284/2, p. 12.



De vergunning zal echter geweigerd worden indien de in het eerste lid bedoelde handelingen en werken betrekking hebben op een goed dat ingeschreven staat op de bewaarijst of beschermd is of waarvan de procedure tot inschrijving of bescherming liep op het ogenblik dat de werken uitgevoerd werden of indien ze tot doel of gevolg hadden woningen te creëren die duidelijk niet voldoen aan Titel II van de bij regeringsbesluit van 21 november 2006 ingestelde Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening”.

In haar arrest nr. 220.281 van 11 juli 2012 had de Raad van State<sup>4</sup> de geldigheid van artikel 330, §3, van het BWRO op losse schroeven gezet doordat het artikel steeds verwees naar artikel 2, 2°, g, van titel I van de Algemene Bouwverordening, dat als onwettig bestempeld werd.

Op grond van artikel 190 van de Grondwet vond de Raad van State dat “tant que l'article 330 du CoBAT soumet à permis d'urbanisme des actes et travaux qui n'en requéraient pas à l'époque où ils ont été effectués, il contrevient à cette disposition constitutionnelle ; qu'en application de l'article 9 de la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux institutions bruxelloises, il ne peut être appliqué”<sup>5</sup>. (Vrij vertaald: zolang artikel 330 van het BWRO de handelingen en werken

onderwerpt aan een vergunning waarvoor op het tijdstip waarop die handelingen en werken zijn uitgevoerd een stedenbouwkundige vergunning niet wettelijk vereist kon worden, is het artikel in strijd met de grondwet; dat het krachtens artikel 9 van de bijzondere wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse Instellingen niet kan worden toegepast).

In tegenstelling tot het advies van de afdeling Wetgeving van de Raad van State handhaafde de wetgever echter de verwijzing naar artikel 2, 2°, g, van de Algemene Bouwverordening. Deze wens was gerechtvaardigd in het licht van het feit dat “Artikel 330 heeft de mogelijkheid geboden om een reeks dossiers voor kantoren te regulariseren. De Staatssecretaris vreest dat, bij gebrek aan nauwkeurigheid, de controverse blijft bestaan”<sup>7</sup>.

## V) Vanaf 2017: de ordonnantie van 30 november 2017

Met de ordonnantie van 30 november 2017 heeft de wetgever het systeem van regularisaties bepaald in artikel 330, §3, BWRO, verder hervormd.

Hij stelde meer bepaald vast dat de in 2014 goedgekeurde tekst dubbelzinnig blijft “ten aanzien van de toepassing ervan op gevallen waarbij de betreffende handelingen en werken op het ogenblik van hun uitvoering geen vergunning vereisten”<sup>8</sup>.

Artikel 330, §3, van het BWRO, zoals gewijzigd door deze nieuwe ordonnantie, zal vanaf zijn inwerkingtreding bepalen dat:

“§ 3. De handelingen en werken die aan een voorafgaande stedenbouwkundige vergunning onderworpen waren op het moment van hun uitvoering voor 1 januari 2000, zonder dat een dergelijke vergunning verkregen was, maken het voorwerp uit van een vereenvoudigde stedenbouwkundige regularisatievergunning, mits aan volgende voorwaarden voldaan wordt:

- ze zijn conform hetzij de regelgeving die van kracht was op het moment van hun uitvoering, hetzij de regelgeving die van kracht is de dag waarop het college van

burgemeester en schepenen uitspraak doet in het kader van dit artikel;

- krachtens het huidige Wetboek of andere wettelijke of verordenende bepalingen waren ze op het moment van hun uitvoering en zijn ze ook nu niet onderworpen aan een effectevaluatie wanneer het college van burgemeester en schepenen in het kader van het huidige artikel een uitspraak doet.

[...].”

In casu merken we op dat “le législateur bruxellois a tenu compte de la jurisprudence du Conseil d'Etat en supprimant la référence à l'article 2, 2°, g, du Titre Ier du Règlement général sur les bâtisses”<sup>9</sup>. (Vrij vertaald heeft de Brusselse wetgever rekening gehouden met de rechtspraak van de Raad van State door de verwijzing naar artikel 2, 2°, g, van titel I van de Algemene Bouwverordening eruit te halen”.

In de parlementaire werkzaamheden van de ordonnantie van 30 november 2017 lezen we ook: “Volgens de filosofie van wat voorafgaat houdt de voorgestelde tekst rekening met de beslissing van de Raad van State volgens welke de verplichting om een regulariseringsvergunning aan te vragen enkel kan worden opgelegd indien de uitgevoerde handelingen en werken op het tijdstip van hun uitvoering een voorafgaande vergunning vereisten. Aangezien de Raad van State zich definitief heeft uitgesproken over de onwettigheid van artikel 2, 2°, G van de 1e Titel van de Algemene Bouwverordening van de Brusselse Agglomeratie, is het niet langer opportuun om in dit geval in te zetten op de verplichting om een regulariseringsvergunning te verkrijgen”<sup>10</sup>.

3. Het vorige artikel 208 van de OOPS.

4. nv Broutin-Brussels-Belgium (BBB).

5. RvS, 11 juli 2012, nr. 220.281, arrest S.A. Broutin Brussels Belgium (BBB).

6. Parl. St., BHP, gew. zit. 2013-2014, nr. A-481/1, p. 31.

7. Parl. St., BHP, gew. zit. 2013-2014, nr. A-481/2, p. 45.

8. Parl. St., BHP, gew. zit. 2016-2017, nr. A-451/1, p. 162.

9. G. VANHAMME, N. INGELREST, “La protection du tiers acquéreur en matière d'infractions et de sanctions en droit bruxellois de l'urbanisme”, in *Les autorisations d'urbanisme à Bruxelles au regard de la réforme du CoBAT*, Brussel, Larcier, 2018, p. 327, nr. 40.

10. Parl. St., BHP, gew. zit. 2016-2017, nr. A-451/1, p. 165.

