



BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE
SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

Vademecum over de hervorming van het BWRO - GBV 2014-2019

Versie door het Parlement goedgekeurd op 13 oktober 2017

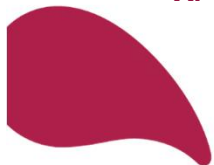
Stéphanie HANSSENS
Directie Stedenbouw - BSE
Coördinatrice juridische cel

versie 13 décembre 2017



INHOUDSTAFEL

- I. CONTEXT VAN DE HERVORMING
- II. INWERKINGTREDING & OVERGANGSMAATREGELEN
- III. TRANSVERSALE BEPALINGEN VAN HET BWRO
- IV. PLANNEN & VERORDENINGEN
- V. VERGUNNINGEN
- VI. ONROEREND ERFGOED
- VII. VOORKOOPRECHT
- VIII. STEDENBOUWKUNDIGE INLICHTINGEN EN VASTGOEDINFORMATIE
- IX. MISDRIJVEN & ADMINISTRATIEVE SANCTIES
- X. OMV, ANDERE MILIEUWETTEN & DE MOBILITEITSORDONNANTIE



I. CONTEXT VAN DE HERVORMING

GBV 2014-2019

Gewestelijke beleidsverklaring (GBV): vereenvoudiging - rationalisering - uniformisering van de procedures - verkorting van de termijnen

Integratie van de Europese vereisten en van de recente rechtspraak van de Raad van State

Zeer uitgebreide hervorming

De wijzigingen hebben betrekking op bijna alle aspecten van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO): planning, verordeningen, vergunningen, procedures, beroep, erfgoed, voorkoop, misdrijven, mobiliteit, milieu, herstructurering van de hoofdstukken, ...
+ "spiegelbepalingen" van de ordonnantie betreffende de milieuvergunningen (OMV)

Voornaamste ontwerpfasen:

- januari 2015: begin van de **samenwerking** tussen het kabinet van minister-president Rudi Vervoort en de administraties (BSE, Perspective, Leefmilieu Brussel), de ministerkabinetten en de advocatenkantoren
- 17 december 2015: goedkeuring van het ontwerp door de Regering in **eerste lezing**
- 1e kwartaal van 2016: breed **overleg** - raadpleging van een 40-tal instanties
- 30 juni 2016: goedkeuring van het ontwerp door de Regering in **tweede lezing**
- 21 september 2016: eerste advies van de **Raad van State**
- 23 december 2016: goedkeuring van het ontwerp door de Regering in **derde lezing**
- 15 mei 2017: tweede advies van de **Raad van State**
- 1e semester van 2017: **parlementaire commissie** Territoriale Ontwikkeling + amendementen
- 13 oktober 2017: **parlement**: stemming van de amendementen en definitieve goedkeuring
- ?: **strafbepaling en uitvaardiging** van de ordonnantie door de Regering
- ?: bekendmaking in het **Belgisch Staatsblad**
- ?: **inwerkingtreding** (10 dagen na de bekendmaking in BS voor een deel, 1 jaar na de bekendmaking in BS voor de rest)



Gelijktijdig uit te voeren werken

Het nieuwe BWRO vereist een reeks werkzaamheden met betrekking tot:

- de opstelling van een vijftigtal uitvoeringsbesluiten (nieuwe besluiten of aanpassing van bestaande besluiten)
- de administratieve aanpassing van de modelformulieren en -brieven
- de aanpassing van het computerplatform voor het beheer van de vergunningen (NOVA)
- de bijwerking van de communicatiemiddelen: websites, vademecum, praktische gids, brochures van stedenbouw, ...
- de opleiding van gewestelijke en gemeentelijke ambtenaren en van het publiek (presentaties, colloquia, werkgroepen, FAQ, ...)
- de terbeschikkingstelling van personeel in het Gewest en de gemeenten (zie onder de verplichte termijnen)



II. INWERKINGTREDING & OVERGANGSMAATREGELEN

Inwerkingtreding in twee fasen:

1°) de 10e dag na de bekendmaking in het BS

- voor titel II van het BWRO: planning
- voor titel III van het BWRO: stedenbouwkundige verordeningen
- voor de artikelen 275 en 276/1: stedenbouwkundige inlichtingen (beknopte beschrijving)

2°) 1 jaar na de bekendmaking in het BS

- voor de rest

Overgangsmaatregel voor de vergunningen: toepasbaarheid van de regels vanaf de inwerkingtreding van de ordonnantie => twee // stelsels

Oude regels: blijven van toepassing op de vergunningsaanvragen die zijn ingediend vóór de dag van de inwerkingtreding van de ordonnantie

Nieuwe regels: zullen van toepassing zijn op de vergunningsaanvragen die worden ingediend vanaf de dag van de inwerkingtreding van de ordonnantie
(NB: voor de gemengde projecten moeten de 2 aanvragen (SV en MV) na de inwerkingtreding zijn ingediend)

Uitzondering: de nieuwe regels met betrekking tot **de geldigheid/het verval/de verlenging** (art. 101 van het BWRO en art. 59 en 61 van de OMV) zullen van toepassing zijn op alle vergunningen die worden afgeleverd na de inwerkingtreding van de ordonnantie, zelfs voor de aanvragen die ervoor zijn ingediend.

Andere overgangsmaatregelen

- De huidige samenstelling van de GOC blijft ongewijzigd tot aan het einde van het lopende mandaat.
- De termijn van 5 jaar voor de indiening van het follow-uprapport van het GewOP-GBP-GemOP, goedgekeurd vóór de inwerkingtreding van de ordonnantie, wordt niet meer berekend vanaf de datum van goedkeuring van het desbetreffende plan, maar wel vanaf de [dag van de inwerkingtreding van de ordonnantie] [NB: materiële fout in art. 345 van de ordonnantie dat de oude datum van 1 september 2017 heeft laten staan].
- De opheffing van de 16 opgesomde GemSV's: vanaf de inwerkingtreding van de toekomstige nieuwe GSV
- De opheffing van de titel over de brandpreventiemaatregelen van de agglomeratieverordening: datum vast te leggen door de Regering



III. TRANSVERSALE BEPALINGEN VAN HET BWRO (art. 1 tot 12/2)

1. Brussels Hoofdstedelijk Parlement: overal in het Wetboek, vervanging van de woorden "Raad van het BHG" door "Brussels Hoofdstedelijk Parlement" (> bijzondere wet 12/03/2006)

2. Vermelding van de EU-richtlijnen: opname van een chronologische lijst van in het BWRO omgezette richtlijnen (> Europese verplichting) (art. 1)

3. Gemachtigde ambtenaren (GA) (art. 5) Institutionaliseren van de "GA Erfgoed"

- ⇒ Om het erfgoed zo goed mogelijk te beschermen, aanstelling van een "GA Erfgoed", gespecialiseerd op het gebied van het behoud van het onroerende erfgoed (diploma of ervaring van min. 10 jaar, conform de door de Regering vastgelegde vereisten)
- ⇒ De "unieke vergunningen" zullen worden afgeleverd door de "GA Erfgoed"(cf. art. 123/2, 2°).

4. Bestu(ur)(en) (art. 5): gelet op de oprichting van het BPB (Perspective) en BSE (Brussel Stedenbouw en Erfgoed) => vervanging van de woorden "bestuur/BROH/BSO" door de bevoegde besturen: "de besturen belast met Stedenbouw, Monumenten en Landschappen of Territoriale Planning".

5. Termijnen en communicatiemiddelen (art.12/1 -12/2)

- Verduidelijking van het woord "kennisgeving": = de datum van verzending
- Elektronische communicatie: de Regering kan **besluiten** uitvaardigen om de toegelaten communicatiewijzen te bepalen en te organiseren, naast degene die zijn vastgelegd door het Wetboek.
- Terbeschikkingstelling van documenten op het internet: de Regering vaardigt **besluiten** uit om de modaliteiten inzake de terbeschikkingstelling van het publiek op het internet, van documenten met betrekking tot het BWRO vast te leggen, onder meer de documenten die zijn onderworpen aan een openbaar onderzoek.

Voorbeeld: richtlijn 2011/92/EU betreffende de milieueffectbeoordeling stelt dat het voor het publiek mogelijk moet zijn om tijdens het openbaar onderzoek online de dossiers te raadplegen waarvoor een effectenonderzoek moet worden uitgevoerd.



IV. PLANNEN & VERORDENINGEN

1. Transversale doelstellingen van de wijzigingen
2. Hiërarchie van de normen
3. Inhoud en specifieke kenmerken van de verschillende plannen en verordeningen
 1. GewOP
 2. GBP
 3. GemOP
 4. **RPA**
 5. BBP
 6. GSV en GemSV
4. Procedures voor de opstelling van de plannen en de verordeningen
 1. Ontstaan van het ontwerp
 2. Voorafgaande informatieverstrekking
 3. Opmaak van het ontwerp en het MER
 4. Raadpleging van de instanties: advies over het ontwerp en het MER
 5. Openbaar onderzoek
 6. Overlegcommissie enkel voor BBP-GemSV
 7. Raadpleging van de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie (GOC)
 8. Mededeling aan het Parlement
 9. Grensoverschrijdende effecten
 10. Beslissing van de overheid-ontwerper
 11. Goedkeuring van de gemeentelijke instrumenten door de Regering
 12. Eindformaliteiten
 13. Follow-uprapport van de plannen



1. Transversale doelstellingen van de wijzigingen

✓ **De procedures van de verschillende plannen en verordeningen in overeenstemming brengen**

=> Termijnen, effectenbeoordeling, regels van het openbaar onderzoek, raadpleging van de instanties, follow-uprapport van de plannen, samenhang tussen de opstellingsprocedures, wijziging en opheffing, enz.

✓ **Rekening houdend met ieders specificiteiten**

=> Gewestelijk of gemeentelijk hulpmiddel, instrument van toepassing op het hele gewestelijke/gemeentelijke grondgebied of op een deel van het grondgebied, hulpmiddel met indicatieve of verordenende waarde, enz.

✓ **Wil om de termijnen te verkorten**

✓ **Wil om de procedures en de instrumenten te versoepelen**

=> "À la carte" inhoud van de BBP, vrijstelling van verkavelingsvergunning via BBP of RPA, schrapping van erkenningen van ontwerper voor de gemeentelijke plannen of hun MER, keuze om al dan niet verordenende bepalingen op te nemen in de RPA's, enz.

✓ **Belang van de milieueffectenbeoordeling (MER)**

=> Voortaan ook voor de stedenbouwkundige verordeningen

✓ **Het gevolg van een laattijdig uitgebracht advies of het uitblijven van een advies vastleggen**: op een algemene manier in het hele Wetboek

=> Er wordt niet meer kunstmatig van uitgegaan dat het advies gunstig is, maar de procedure wordt voortgezet. De overheid moet geen rekening houden met een laattijdig uitgebracht advies, maar kan beslissen om het toch in aanmerking te nemen.

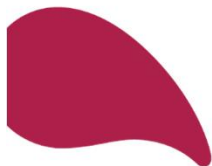
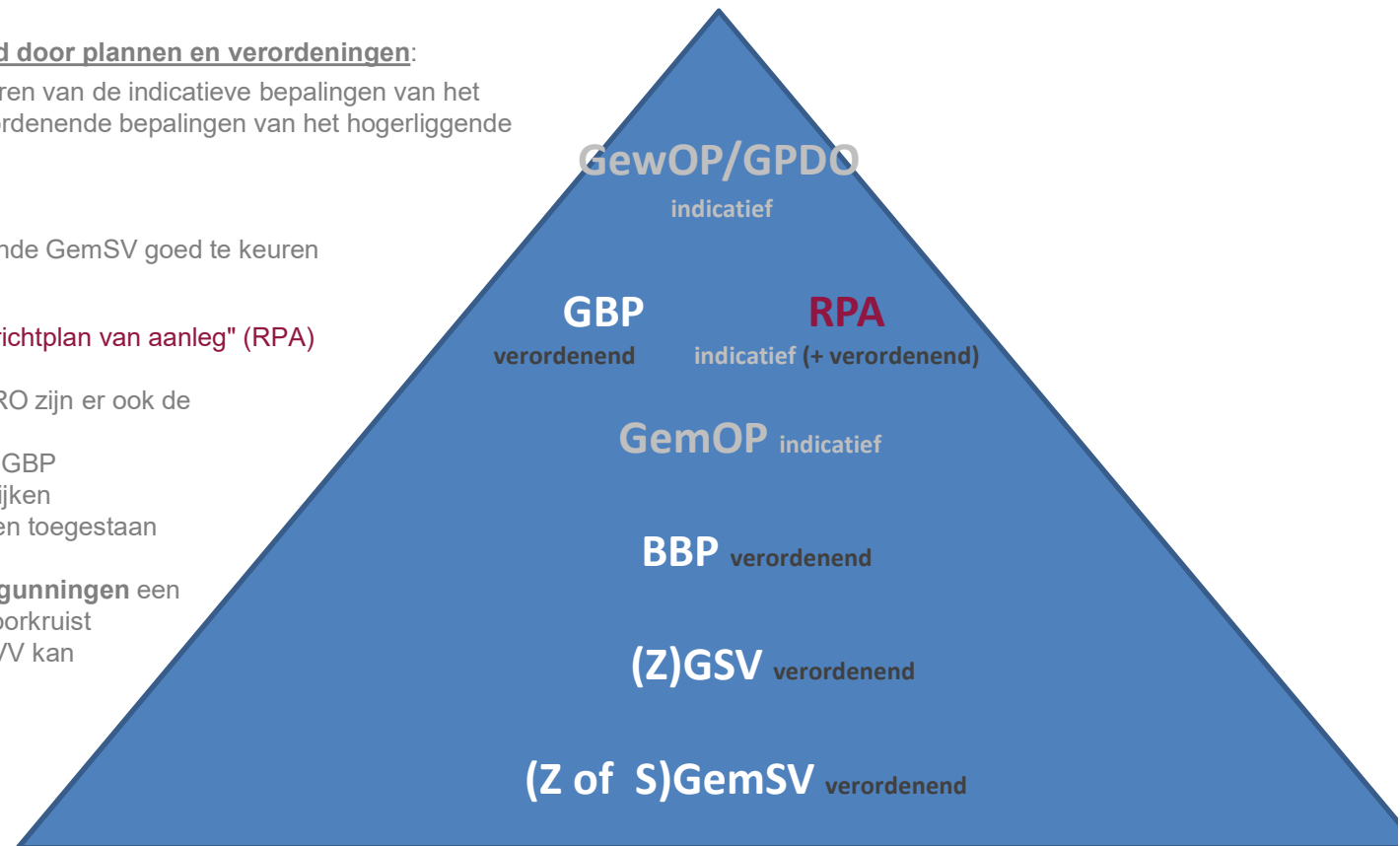


2. Hiërarchie van de normen (art. 13 + 94)

De werking van het BHG wordt bepaald door plannen en verordeningen:

elk instrument kadert binnen de richtsnoeren van de indicatieve bepalingen van het hogerliggende instrument en leeft de verordenende bepalingen van het hogerliggende instrument na

- Maar mogelijkheid om BBP en afwijkende GemSV goed te keuren (nieuw voor GemSV)
- **Integratie van het nieuwe instrument "richtplan van aanleg" (RPA)**
- Naast deze instrumenten van het BWRO zijn er ook de **mobilitieitsplannen (GMP/GemMP)**
 - ze moeten zich houden aan het GBP
 - een RPA zou ervan kunnen afwijken
 - bij SV kunnen afwijkingen worden toegestaan
- Niet vergeten dat de **verkavelingsvergunningen** een verordenend luik omvatten dat alles doorkruist (behalve RPA dat de andersluidende VV kan opheffen)



3. Inhoud en specifieke kenmerken van de verschillende plannen en verordeningen

1) GewOP (art. 16 tot 22)

- ✓ Algemene doelstellingen van het GewOP: toevoeging mobiliteit en toegankelijkheid
- ✓ De wijzigingsprocedure is dezelfde als de opstellingsprocedure (behalve steeds MER voor opstelling >< mogelijkheid van ~~MER~~ voor wijziging)
- ✓ Geen opheffingsprocedure voorzien aangezien de Regering een GewOP moet goedkeuren

2) GBP (art. 23 tot 30)

- ✓ Geen wijziging over de inhoud van het GBP
- ✓ Dezelfde goedkeuringsprocedure als die van het GewOP

3) GemOP (art. 31 tot 39)

- ✓ De goedkeuring van een **GemOP wordt een mogelijkheid** voor de gemeenten, omdat dit instrument weinig succes kent. NB: slechts 7 gemeenten hebben een GemOP goedgekeurd sinds de inwerkingtreding van de OOPS in 1991.
- ✓ Algemene doelstellingen van het GemOP: toevoeging mobiliteit en toegankelijkheid (// GewOP)
- ✓ Dezelfde goedkeuringsprocedures als die van het GewOP en het GBP, maar specifieke gemeentelijke eigenschappen

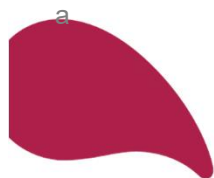


4) RPA (art. 30/1 tot 30/11)

- ✓ **Nieuw gewestelijk instrument** opgenomen in het BWRO. De **richtplannen van aanleg** zijn +/- gelijkwaardig aan de richtschema's die vandaag in de praktijk bestaan.
- ✓ **Doel: de grote (her)aanlegprincipes van delen van het gewestelijk grondgebied weergeven die de Regering wil uitbouwen**
 - Voorbeelden: programma's van de bestemmingen, openbare ruimten, kenmerken van de constructies, bescherming van het erfgoed, mobiliteit, enz.
 - Kan in alle gebieden worden gedaan (niet enkel in de hefboomgebieden of de gebieden van gewestelijk belang). Bv. prioritaire strategische gebieden die door de Regering zijn geselecteerd, waaronder Josaphat, Delta, Thurn en Taxis, de Kanaalzone.
- ✓ **Waarde: principiële indicatieve waarde, maar mogelijke verordenende waarde voor sommige bepalingen in een bepaalde perimeter.**

In dat geval moet in de documenten die het voorwerp uitmaken van het onderzoek en worden onderworpen aan de adviezen van de instanties, al op dat moment worden aangeduid aan welke bepalingen van het RPA de Regering een verordenende waarde wil toekennen.
- ✓ **Hiërarchie:** dit gewestelijke instrument is opgenomen in de piramide van de plannen (zie supra), maar bij tegenstrijdige bepalingen primeert het RPA op de andere instrumenten.
De verordenende bepalingen van de RPA heffen de andersluidende verordenende bepalingen van het GBP, de BBP, de stedenbouwkundige verordeningen, de verkavelingsvergunningen en de mobiliteitsplannen op.

Ten opzichte van het GBP, toepassing van het beginsel *lex specialis derogat generali*: wanneer ze door dezelfde overheid (hier Regering) worden aangenomen, heeft de meer specifieke regel (RPA - deel van het grondgebied) voorrang op de algemene regel (GBP - het hele grondgebied). In dat geval gaat het in feite om een gedeeltelijke wijziging van het GBP.
- ✓ **Vrijstelling van BBP of VV:** de verordenende voorschriften van het RPA verlenen vrijstelling van de goedkeuring van een BBP wanneer ze vereist is (bv. in een GGB) en stellen de terreinverdelingen die voldoen aan de in het RPA vastgelegde indeling, vrij van een verkavelingsvergunning.
- ✓ **Voorlichting van en participatie door het publiek:** vóór de opstelling van een ontwerp van RPA door de Regering organiseert het bestuur dat is belast met de Planning (Gewest) de nodige voorlichtings- en participatiemomenten met het betrokken doelpubliek. Zie infra.



5) **BBP** (art. 40 tot 68)

✓ **Versoepeling van dit rigiede instrument nastreven:**

- Ervoor zorgen dat het BBP zich kan aanpassen aan de situaties en behoeften die eigen zijn aan elke desbetreffende perimeter
- De goedkeurings-/wijzigingsprocedure verlichten
- De gemeenten aanzetten tot het moderniseren van de oude BBP en het goedkeuren van nieuwe plannen

✓ **Herdefiniëren van de inhoud van het BBP:** (art. 41)

• Voortaan moeten de BBP enkel het volgende bevatten:

1. de bestaande feitelijke en rechtstoestand => om de context goed te begrijpen
2. de bestemmingen (grafische en letterlijke voorschriften) => een duidelijk onderscheid behouden tussen de bestemmingsplannen en de stedenbouwkundige verordeningen
3. een niet-verordenende memorie van toelichting

• Eventueel vergezeld van:

- o het MER
- o een bijlage met de bepalingen die afwijken van het GBP of het RPA
- o een bijlage met de gecoördineerde letterlijke en grafische bepalingen in het geval van een gedeeltelijke wijziging/opheffing

• Al de rest is facultatief, wordt aan het oordeel van de bevoegde overheid overgelaten, in functie van de behoeften waaraan moet worden tegemoetgekomen (bv. klemtoon op het behoud van de architecturale kwaliteit of op de erfgoedwaarde van een wijk, op het woningaanbod, op de milieukwesties of geen normen op het vlak van de afmetingen, ...).

NB: kan een stimulans zijn voor de BBP's op initiatief van de burgers, die de goedkeuring van een op specifieke behoeften gericht plan kunnen vragen zonder alle domeinen te moeten aankaarten

• Eventuele operationele maatregelen: om een evolutief instrument te vormen, kan het BBP worden gekoppeld aan maatregelen die het beheer en de modaliteiten van de eventuele operationele maatregelen bepalen, waaronder een onteigeningsplan, een voorkoopperimeter, een rooiplan, de stedenbouwkundige lasten, de fasering van de toepasbaarheid van bepaalde voorschriften, een mechanisme van stimuli of premies, een uitvoeringsplan, enz.



✓ **Het BBP is een exclusief gemeentelijk instrument:**

Gemeentelijke versterking (evenwicht ten opzichte van de integratie van het regeringsinstrument RPA):

- schrapping van de ~~BBP's op initiatief van de Regering~~ => de Regering kan de gemeente niet meer verplichten tot het aannemen van een BBP
- schrapping van de ~~erkenning van ontwerper~~ => het CBS ontwerpt voortaan het project en het MER
- schrapping van de ~~overname door de Regering~~ van de procedure van vaststelling van impliciete opheffingen of van opheffing naar aanleiding van een GemOP
- schrapping van de ~~tussenkomst van de Regering~~ om een VV te wijzigen of op te heffen

Met gewestelijke ondersteuning:

- Vóór de opstelling van een BBP vraagt de gemeente het advies van het Brussels Planningsbureau over de opportuniteit van de goedkeuring van het plan om zo vroeg mogelijk het standpunt van het Gewest te kennen en onnodige stappen en kosten te vermijden.
- Wanneer de gemeente van mening is dat het project geen milieu-impact kan hebben, beslist het BIM of een MER nodig is.
- De opstelling van het ontwerp van BBP en het MER wordt opgevolgd door een begeleidingscomité (BC = gemeente, Planning, BIM).
- De Regering kan de goedkeuring van het BBP laten afhangen van de voorafgaande wijziging van bepaalde aspecten of van de goedkeuring van een onteigeningsplan of een voorkeperimeter.

✓ **De twee versnelde opheffingsprocedures worden bevestigd:** (art. 62 en 63)

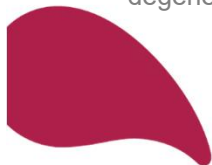
- Vaststelling van de stilziggende opheffingen omdat niet is voldaan aan de GBP-voorschriften of de verordenende RPA-bepalingen. Voortaan ook mogelijk op initiatief van de burgers.
- Opheffing BBP voorzien door een GemOP dat de effecten van deze opheffing heeft beoordeeld (> richtlijn) binnen 6 maanden na de inwerkingtreding van het GemOP

De Regering verleent haar goedkeuring binnen 2 maanden (~~3 maanden~~). Zo niet wordt de opheffing als goedgekeurd geacht. Geen overname meer van de procedure door de Regering.

✓ **Gevolgen voor de verkavelingsvergunning:** (art. 64) Een BBP kan voortaan:

- een VV wijzigen of opheffen => voortaan mogelijk in elke situatie en zonder de tussenkomst van de Regering
- de verdeling van een goed die overeenstemt met het gedetailleerde perceelplan waarin het BBP voorziet, vrijstellen van een VV

✓ **BBP dat afwijkt van het GBP of van de verordenende bepalingen van een RPA:** toevoeging van het RPA, onder dezelfde 3 voorwaarden als degene die bestaan voor het GBP (art. 64/1)



6) De stedenbouwkundige verordeningen (art. 87 tot 97 + overgangsmaatregel)

- ✓ **Inhoud van de SV:** uitdrukkelijke mogelijkheid om bepalingen te bevatten over het behoud en de opwaardering van het **erfgoed**
- ✓ **MER:** net als voor de plannen zijn de opstelling, de wijziging en de opheffing van de verordeningen voortaan onderworpen aan een **effectenbeoordeling**.
=> Ook al zijn de verordeningen ≠ de "plannen of programma's" in de zin van richtlijn 2001/42/EG: toch toepassing van dezelfde principes
=> **art. 87/1** is het equivalent van **art. 15/1** betreffende de plannen
- ✓ **Gewestelijke verordeningen:** verplichting om een GSV goed te keuren + mogelijkheid om ZGSV goed te keuren
- ✓ **Gemeentelijke verordeningen:**
 - Op de dag van de inwerkingtreding van de toekomstige GSV, **opheffing van de 16 algemene GemSV's** (die van toepassing zijn op het hele gemeentelijke grondgebied) die zijn opgenomen in de overgangsmaatregel van de ordonnantie (niet die van Schaarbeek en Evere, omdat deze twee GemSV's na de GSV van 2006 zijn goedgekeurd).
=> De meeste van deze GemSV's zijn verouderd (jaren 30-40). Sommige ervan zijn niet meer van toepassing. Ze zorgen voor rechtsonzekerheid op het vlak van hun overeenstemming met de GSV (die primere en van toepassing zijn in het geval van andersluidende bepalingen) en maken de afleveringsprocedure van de vergunningen in geval van afwijkingen ingewikkelder (speciale regelen van openbaarmaking, ...).
 - Het blijft mogelijk om ZGemSV (zonaal) en SGemSV (specifiek = onderwerpen die niet door de GSV worden behandeld of die zijn bedoeld om ze te verduidelijken/aan te vullen) goed te keuren.
- ✓ **Hiërarchie van de normen:**
 - Met de VV: opname van de rechtspraak van de Raad van State: in geval van tegenstrijdigheid heeft de VV voorrang op de stedenbouwkundige verordening.
 - Met de GSV:
 - de GSV's hebben voorrang op de GemSV opheffing van de andersluidende bepalingen
 - schrapping van ~~termijn die door de Regering wordt opgelegd aan de gemeenten om hun GemSV's aan te passen die niet meer compatibel zijn met de nieuwe GSV's~~
 - mogelijkheid tot goedkeuring van **ZGemSV's die afwijken van de GSV** (// BBP >< GBP/RPA) – 2 voorwaarden: geen afbreuk aan de wezenlijke elementen van de GSV en afwijking gemotiveerd door nieuwe behoeften
- ✓ **Opstellings-/wijzigings-/opheffingsprocedure:**
 - (Z)GSV: gebaseerd op de procedures van het GewOP-GBP (afgezien van enkele specifieke verschillen)
 - **GemSV: loutere verwijzing naar de procedure BBP (art. 92)** behalve dat het advies van het bestuur, belast met de Planning, dat is vereist inzake het BBP, wordt vervangen door dat van het bestuur dat is belast met Stedenbouw voor de GemSV (voorafgaand advies over de opportuniteit, begeleidingscomité, advies over het ontwerp van verordening) en dat de procedure voor de goedkeuring van het ontwerp door de Regering ietwat verschilt.



4. Procedures voor de opstelling van de plannen en de verordeningen

1) Ontstaan van het ontwerp

- ✓ **Dezelfde procedures:** de wijzigings- of opheffingsprocedures zijn gebaseerd op de opstellingsprocedure (afgezien van enkele specifieke verschillen).
- ✓ **Subsidies:** voortaan ook procedures voor de wijziging en de opheffing van gemeentelijke plannen (**art.15**)
- ✓ **Initiatief:**
 - GewOP-GBP-GSV: de Regering "keurt goed" = verplichting
 - RPA-ZGSV: de Regering "kan goedkeuren" = mogelijkheid
 - GemOP: de gemeente "kan goedkeuren" (mogelijkheid = nieuw)
 - BBP: de gemeente "keurt goed" + mogelijkheid van een burgerinitiatief (geen verandering). ~~Schrapping van het initiatief van de Regering.~~ Nieuwe verplichting om de beslissing tot opening van de procedure te motiveren.
 - GemSV: de gemeente "kan goedkeuren". Mogelijkheid van een burgerinitiatief (nieuw)



2) Voorafgaande informatieverstrekking (art. 18, 25, 30/3, 33, 44, 92)

✓ Vóór de opstelling van een ontwerp van RPA: art. 30/3

- Het Brussels Planningsbureau (Perspective) organiseert de nodige **voorlichtings- en participatiemomenten voor het betrokken publiek**.
- Doel: van bij de start van het beraad de co-constructie met de bevolking en de sociale, culturele, ecologische, economische, enz. actoren bevorderen, zoals het Verdrag van Aarhus het vereist => integratie van de burgerparticipatie in het BWRO
- De Regering legt de modaliteiten **bij besluit** vast (minimale vertegenwoordiging, aard van de geformuleerde aanbevelingen, termijnen, ...).

✓ Vóór de opstelling van een ontwerp van BBP: art. 44

- De gemeente vraagt **vooraf het advies van het Brussels Planningsbureau (Perspective)** over de **opportunititeit van de goedkeuring van een BBP**, op basis van een dossier met minstens een motivering, de richtlijnen van het ontwerp, de elementen van de te wijzigen bestaande toestand.
- Niet-bindend advies = 30 dagen (in geval van een laattijdig uitgebracht advies, voortzetting van de procedure)
- Doel: zo vroeg mogelijk worden geïnformeerd over het standpunt van het Gewest en eventuele onnodige kosten en ontwerpwerken vermijden.

✓ Vóór de opmaak van een ontwerp van GemSV: art. 92

- De gemeente vraagt **vooraf het advies van Stedenbouw (BSE)** over de **opportunititeit van de goedkeuring van een GemSV**.
- Idem als voor het BBP

NB: tijdens de opmaak van de ontwerpen van GewOP-GBP-GemOP: art. 18, 25, 33

- De ontwerper (Regering of CBS) brengt de GOC op de hoogte van de vorderingsstaat van de voorbereidende werkzaamheden. De GOC kan vervolgens alle opmerkingen/suggesties doen die ze nodig acht.
- Op vraag van de ontwerper (Regering of CBS) moeten de diverse gewestelijke of gemeentelijke instanties de elementen bezorgen in verband met hun bevoegdheden die nuttig zijn voor de realisatie van het ontwerp en het MER.



3) Opmaak van het ontwerp en het MER

✓ **De overheid maakt het ontwerpplan/ontwerp van verordening en het MER op:**

schrapping van de ~~erkenningprocedure voor de ontwerpers~~ voor de gemeentelijke instrumenten en hun MER. Voortaan is het CBS de ontwerper, zoals de Regering dat is voor de gewestelijke instrumenten. Mogelijkheid om zich te laten bijstaan door experts.

✓ **MER voor alle plannen en verordeningen (art. 15/1 - 87/1)**

- Een algemene bepaling over het milieueffectenrapport (MER) voor alle plannen: **art. 15/1**
- Idem voor **de verordeningen** die voortaan door het BWRO uitdrukkelijk worden onderworpen aan een MER: **art. 87/1**.
- De **modelstructuur van het MER** zal **bij regeringsbesluit** worden vastgelegd op basis van de elementen die worden vermeld in bijlage C van het BWRO. Er zal worden voorzien in een uniek model, zodat ~~niet meer in elk geval een ontwerp van bestek van het MER dient te worden opgesteld en voor advies dient te worden voorgelegd aan het BIM, BSO en de GOC => tijdswinst en uniformisering van de MER.~~
- Uit principe moeten **de opstelling, de wijziging en de opheffing** van deze instrumenten het voorwerp uitmaken van een MER.
 - Steeds een MER voor opmaak GewOP-GBP-GemOP en steeds MER voor de projecten die rechtstreeks betrekking hebben op een Natura- of Seveso gebied
 - Voor de rest (wijzig./ophef. van de GewOP-GBP-GemOP + opstel./wijzig./ophef. van de RPA-BBP-GSV-GemSV), vrijstelling van MER mogelijk

✓ **Vrijstelling van MER? (art. 20, 27, 30/5, 35, 37, 44, 89/1 en 89/2, 92)**

Behalve in de twee gevallen waar het MER steeds verplicht is, mag de overheid ervan uitgaan dat het toekomstige instrument (of de wijziging/opheffing ervan) geen noemenswaardige effecten op het milieu zal hebben, op basis van de criteria van bijlage D van het BWRO, op voorwaarde dat er sprake is van een versterkte motivering en:

- na advies van het BIM en de GOC voor de gewestelijke instrumenten en het bijkomende advies van Planning voor de GemOP. Adviestermijn van 30 dagen, in geval van een laattijdig uitgebracht advies wordt de procedure voortgezet => op basis van deze adviezen beslist de overheid of er al dan niet een MER nodig is
- na beslissing van het BIM voor de BBP-GemSV. Termijn van 30 dagen en bij een laattijdige beslissing is een MER nodig.

✓ **Nieuwe controle bij wijzigingen aan het ontwerp**: als het ontwerpplan/ontwerp van verordening wordt gewijzigd na de fase van de raadplegingen, gaat de overheid opnieuw na of er een aanvulling op het MER nodig is, of dat het moet worden onderworpen aan een MER indien er sprake was van een vrijstelling.

✓ **Delen van informatie**: het MER **houdt rekening met de beschikbare resultaten van andere relevante milieubeoordelingen** die voordien zijn uitgevoerd. Vandaar dat de overheid verplicht is om deze beoordelingen ter beschikking te stellen en de ontwerpers zich niet mogen verzetten tegen hun hergebruik (> richtlijn).

✓ **Motivering**: - In geval van een MER vat de eindbeslissing de milieuoverwegingen samen.

- In het geval van een vrijstelling van MER reproduceert de eindbeslissing de gemotiveerde vrijstellingsbeslissing.



✓ Begeleidingscomité (BC) voor de ontwerpen van BBP en GemSV (art. 46, 47, 92)

- In het geval van een MER wordt een BC samengesteld om de opmaak van het ontwerp en het MER op te volgen. Nieuw: **voortaan ook voor de GemSV**.
- Samenstelling:
 - o BBP: minstens een vertegenwoordiger van de gemeente, van het BIM en van Planning (Perspective)
 - o GemSV: minstens een vertegenwoordiger van de gemeente, van het BIM en van Stedenbouw (BSE)
 - o Het voorzitterschap en het secretariaat worden voortaan toevertrouwd aan de gemeente (**Planning**).
 - o De Regering keurt een **besluit** goed om de regels betreffende de werking en de onverenigbaarheden van het BC te bepalen.
- Informatie: het CBS, ontwerper, brengt het BC regelmatig op de hoogte van de evolutie van het ontwerpplan en de MER en maakt alles over zodra het van mening is dat deze documenten volledig zijn.
- Effectenbeoordeling: binnen de 30 dagen na de ontvangst van het ontwerp en het MER sluit het BC het MER af of maakt de aan te brengen aanvullingen/wijzigingen bekend als het van mening is dat het MER onvolledig is. Het BC bepaalt ook de andere gemeenten die eventueel betrokken zijn bij de gevolgen van het project. In dat geval: onderzoek in de betrokken gemeente(n) en uitgebreid OC. Het zal zijn beslissing meedelen aan het CBS.
- In geval van tekortkoming van het BC: als het BC niet binnen de vastgelegde termijn actie onderneemt of als het MER onvolledig wordt verklaard, kan het CBS de zaak aanhangig maken bij de Regering, die dan in de plaats van het BC treedt en binnen 30 dagen een uitspraak moet doen. Indien de Regering geen beslissing neemt, is het de gemeenteraad die zich in de plaats van het BC kan stellen.

4) Raadpleging van de instanties: advies over het ontwerp en het MER (art. 18, 25, 30/5, 35, 48, 89/3, 92)

✓ **GewOP-GBP:**

- advies Planning + BIM + 5 voormalige instanties van de GOC (ESR, KCML, RLm, GMC, ARH) + eventuele andere instanties die door de Regering opgelijst werden: 60 dagen
- advies van de gemeenteraden: 75 dagen (~~60 dagen~~) => vraag van de gemeenten – redelijke termijn – maakt het mogelijk om 2 vergaderingen te organiseren

✓ **RPA:**

- dezelfde instanties als voor GewOP-GBP
- maar kortere termijnen: 30 dagen en 45 dagen => want op een deel van het grondgebied van het Gewest

✓ **GemOP:**

- dezelfde instanties als voor het GewOP-GBP, maar zonder raadpleging van de gemeenteraad => want het GemOP is een gemeentelijk instrument
- kortere termijn: 30 dagen => want op een deel van het grondgebied van het Gewest

✓ **GSV:**

- dezelfde instanties als voor GewOP-GBP, maar zonder raadpleging van Planning

✓ **BBP:**

- advies Planning + BIM + eventuele andere instanties die door de Regering opgelijst werden
- enkel advies van 5 voormalige instanties van de GOC indien het BBP afwijkt van het GBP of het RPA
- 30 dagen

✓ **GemSV:**

- advies Stedenbouw + BIM + eventuele andere instanties die door de Regering opgelijst werden
- enkel advies van 5 voormalige instanties van de GOC indien de GemSV afwijkt van de GSV
- 30 dagen

- ✓ **In alle gevallen, bij een laattijdig uitgebracht advies of het uitblijven van een advies:** er wordt niet meer kunstmatig van uitgegaan dat het advies gunstig is, maar de procedure wordt voortgezet. De overheid dient er geen rekening mee te houden, maar kan beslissen om het toch in aanmerking te nemen.



5) Openbaar onderzoek (art. 6) + (art. 18, 25, 30/5, 34, 48, 89/3, 92)

✓ Gelijktijdig bij de adviesaanvraag aan de instanties

✓ Modaliteiten:

Beginselen opgenomen in het BWRO, bovenop degene die worden vermeld in art. 6:

- Aankondiging van het onderzoek:

- aanplakking in de betrokken gemeenten
- Belgisch Staatsblad
- meerdere NL/FR kranten
- **website** van het Gewest of van de gemeente => de toegang tot informatie vergemakkelijken en de praktijk officieel maken
- *Voor het GewOP-GBP en de GSV dat/die betrekking heeft op het hele Gewest: radiospots - ~~tv-spots~~ (cf. kosten-batenverhouding).*

- Raadpleging van het dossier: in de betrokken gemeente(n) en voortaan ook op het **internet**

- Bezwaren/opmerkingen: de verzending **via e-mail** is voortaan opgenomen in het BWRO.

De Regering regelt de praktische modaliteiten bij **besluit**.

✓ Duur van de openbare onderzoeken:

- GewOP – GBP – RPA: ----->60 dagen
- GemOP: ----->45 dagen
- BBP – (Z)GSV – GemSV: ----->30 dagen
- NB: voor de vergunningsaanvragen -->15 dagen behalve 30 dagen indien verbindingsweg of effectenbeoordeling



6) Overlegcommissie (OC) enkel voor BBP-GemSV (art. 49 en 92)

- ✓ **Wanneer:** binnen 15 dagen na de afronding van het openbaar onderzoek wordt het dossier (met adviezen en bezwaren) overgemaakt aan de (OC).
- ✓ **Voor welke instrumenten?** Enkel voor de BBP en de GemSV (niet meer voor de ZonaleGSV, want vervangen door de raadpleging van de GOC).
- ✓ **Samenstelling van de OC:** 4 permanente instanties (gemeente(n), DS, DML, BIM) + 2 bijkomende instanties: Perspective en Brussel Mobiliteit. [GemSV?](#)
- ✓ **Adviestermijn:** de OC maakt haar advies binnen 60 dagen na de afronding van het openbaar onderzoek bekend. Met andere woorden, 60 dagen – 15 dagen = 45 dagen om haar advies kenbaar te maken.
- ✓ **Het advies wordt bekendgemaakt** op het internet (officieel maken van de praktijk).

7) Raadpleging van de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie (GOC) (art. 7-8) + (art. 18, 25, 30/5, 35, 49, 89/3, 92)

- ✓ **Samenstelling van de GOC :** 18 onafhankelijke experts die door de Regering worden benoemd en waarvan er 9 worden voorgedragen door het Parlement.
 - => In plaats van 24 experts → schrapping van de gemeenten en 5 adviesinstanties (ESR, KCML, CLM, GMC, ARH), want ze worden geraadpleegd in het kader van planningsprocedures (die uitdrukkelijk worden omschreven in de desbetreffende bepalingen).
- ✓ => Overgangsmaatregel: de huidige samenstelling van de GOC blijft ongewijzigd tot aan het einde van het lopende mandaat = einde van de legislatuur
- ✓ => Modaliteiten te verduidelijken bij Regeringsbesluit (en niet meer via het BWRO): regels betreffende de aanstelling van experts en modaliteiten betreffende de werking van de GOC, met inbegrip van de regels betreffende de goedkeuring van adviezen
- ✓ **Wanneer:** na de raadpleging van de instanties en het publiek maakt de overheid (Regering of CBS) het dossier over aan de GOC, die dus een advies uitbrengt op basis van het ontwerp, het MER (of documenten indien vrijstelling) en adviezen en bezwaren. Ze dient er geen samenvatting meer van te maken (in overeenstemming brengen van de procedures).
- ✓ **Voor welke instrumenten?**
 - ✓ - Voor alle gewestelijke instrumenten: GewOP-GBP-RPA-(Z)GSV - (voortaan ook voor ZGSV).
 - ✓ - Voor de gemeentelijke instrumenten: altijd voor GemOP. Voor **BBP en GemSV enkel als ze afwijken** GBP/verordenende bepalingen van een RPA/GSV. Het advies heeft dan betrekking op de opportuniteit van de afwijkingen.
- ✓ **Adviestermijn:**
 - ✓ - GewOP-GBP-GemOP-(Z)GSV: 90 dagen (idem als vandaag voor de plannen en langere termijn voor GSV)
 - ✓ - RPA: 60 dagen
 - ✓ - BBP-ZGemSV: 30 dagen
- ✓ **Het advies wordt bekendgemaakt** op het internet (officieel maken van de praktijk).

NB: advies GOC ook voor alle voorontwerpen van ordonnantie betreffende materies i.v.m. het BWRO.
+ voor de ontwerpbesluiten betreffende materies i.v.m. het BWRO die een aanzienlijke impact hebben op de ontwikkeling van het Gewest (geen verandering)



Diapositive 21

- 1 noot van de vertaler: de brontekst vermeldt hier RRU, maar wij vermoeden dat hier RCU wordt bedoeld?
; 07-11-17

8) Mededeling aan het Parlement (art. 18, 25, 30/5 § 1 en § 2, 89/3)

- ✓ Voor de gewestelijke instrumenten
- ✓ Alle adviezen en bezwaren worden **in één keer** aan het Parlement overgemaakt

9) Grensoverschrijdende effecten (art. 18, 25, 30/5, 35, 48, 89/3, 92)

- ✓ Als het ontwerp gevolgen zou kunnen hebben voor een ander Gewest of een andere staat, wordt het dossier overgemaakt aan de bevoegde autoriteiten, volgens de modaliteiten die bij regeringsbesluit dienen te worden verduidelijkt.

10) Beslissing van de overheid/ontwerper (art. 19, 26, 30/6, 35, 50, 89/4, 92)

- ✓ **Wanneer:** binnen 60 dagen na het advies van de GOC of van de OC voor niet-afwijkende BBP-GemSV.
- ✓ **Type van beslissing:**

De overheid gaat over tot de definitieve goedkeuring van het plan/de verordening of beslist om het/ze te wijzigen naar aanleiding van adviezen/bezwaren. In dat laatste geval:

 - in het geval van kleine wijzigingen en zonder milieueffecten: de overheid wijzigt onmiddellijk en spreekt zich uit
 - in het geval van wezenlijke wijzigingen: nieuwe onderzoekshandelingen, met eventueel een MER of een aanvulling op het MER
- ✓ **Motivering:** de definitieve beslissing wordt met redenen omkleed als ze afwijkt van de bezwaren/adviezen + geeft een samenvatting van de milieuoverwegingen en de redenen van de keuze van het gekozen instrument, rekening houdend met de andere overwogen redelijke vervangoplossingen + bij een vrijstelling van een MER reproduceert de eindbeslissing de gemotiveerde vrijstellingsbeslissing (> richtlijn).



11) Goedkeuring van de gemeentelijke instrumenten door de Regering: (art. 36, 50, 93)

- ✓ **Voor de GemOP's (art. 36)**: de Regering beslist om het plan binnen 2 maanden na de ontvangst van het volledige dossier goed te keuren of te weigeren. Verlenging met 2 maanden mogelijk. Als binnen die termijn geen beslissing wordt genomen, kan het CBS een aanmaning sturen. Indien binnen 2 maanden na de aanmaning nog steeds geen beslissing is genomen, wordt het GemOP geacht goedgekeurd te zijn.

- ✓ **Voor de BBP's (art. 50)**

De Regering keurt wijzigingen goed, legt wijzigingen op of weigert het plan:

- ze moet een ontwerp van BBP weigeren dat niet in overeenstemming is met een ontwerp van GBP of met verordenende bepalingen van een RPA (afgezien van het geval in [art. 64/1](#))
- ze kan de goedkeuring onderwerpen aan de goedkeuring van een onteigeningsplan of van een voorkoopperimeter
- ze **kan wijzigingen aan het BBP opleggen**, met nieuwe onderzoekshandelingen en MER in het geval van wezenlijke wijzigingen (= niet-naleving van de 3 voorwaarden van [art. 50, § 2/1](#)) => nieuw - grotere flexibiliteit >< de Regering kon enkel goedkeuren of weigeren of aanvaarden met uitsluiting van de niet-aanvaarde partijen.

Termijn: binnen 2 maanden na de ontvangst van het dossier + eventueel 2 extra maanden + aanmaning + 2 maanden na de aanmaning. Anders wordt het BBP geacht geweigerd te zijn.

- ✓ **Voor de GemSV (art. 93)**: de Regering beslist om de verordening binnen 3 maanden goed te keuren of te weigeren. Verlenging met 2 maanden mogelijk. Indien er geen beslissing wordt genomen binnen de termijn, wordt de GemSV geacht goedgekeurd te zijn.



12) Eindformaliteiten: (art. 19, 26, 30/7,36, 50, 89/5, 93)

- ✓ **Belgisch Staatsblad**:
 - Volledige bekendmaking met het advies van de GOC voor de GewOP-GBP-RPA-(G)GSV
 - Bekendmaking bij uittreksel voor de GemOP-BBP-GemSV
- ✓ **Inwerkingtreding**: 15 dagen na de bekendmaking in het BS
- ✓ **Mededeling** van het plan/de verordening met zijn/haar MER:
 - publicatie op het **internet** (nieuw)
 - terbeschikkingstelling van het publiek in het (de) betrokken gemeentehuis (gemeentehuizen)
 - verzending naar de tijdens de procedure geraadpleegde instanties

13) Follow-uprapport van de plannen: (art. 22, 30, 30/11, 39, 68)

- ✓ **Wie?** Het gewestelijke bestuur dat is belast met Planning, stelt een rapport op.
- ✓ **Wat?** Over de opvolging van de belangrijke milieueffecten van de inwerkingtreding van de plannen
- ✓ **Wanneer? Om de 5 jaar** (in plaats van jaarlijks / elke 3 jaar voor de GemOP-BBP).
Meer haalbare termijn, aangezien plannen instrumenten zijn waarvan de wezenlijke gevolgen per definitie pas voelbaar zullen zijn op middellange en lange termijn.
Datum van inwerkingtreding van deze termijn varieert naargelang van het instrument. Zie overgangsmaatregel hieromtrent.
- ✓ **Waar?** In te dienen bij de Regering en het Parlement en op internet (NB: voor GemOP-BBP is internet niet opgenomen in het BWRO, aangezien art. 39 van het BWRO verwijst naar art. 112 van de nieuwe gemeentewet die deze formaliteit al oplegt)



V. VERGUNNINGEN

1. De verschillende soorten vergunningen

A. DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING (SV)

- Handelingen en werken onderworpen aan een SV
- Vrijstellingen van SV of van procedurehandelingen
- Stedenbouwkundige lasten
- Verval en verlenging van de SV
- Gewijzigde SV

B. DE VERKAVELINGSVERGUNNING (VV)

C. HET STEDENBOUWKUNDIG ATTEST (SA)

D. ~~DE STEDENBOUWKUNDIGE VERKLARING~~

2. De vergunnende overheden

- A. Het college van burgemeester en schepenen (CBS)
- B. De gemachtigde ambtenaar (GA)
- C. De Regering

3. Het onderzoek van de vergunningsaanvragen

A. DE GEMEENTELIJKE VERGUNNINGEN

- Projectvergadering
- Voorafgaand advies van de bouwmeester
- Indiening van de aanvraag bij de gemeente
- Ontvangstbewijs
- Raadpleging van de instanties
- Speciale regelen van openbaarmaking (openbaar onderzoek - OC)
- Afwijkingen
- Wijziging van de lopende aanvraag
- Strakke termijnen voor de gemeentelijke vergunningen
- Beslissing van de vergunnende overheid
- Uitvoering en opschorting/nietigverklaring van de gemeentelijke vergunningen

B. DE GEWESTELIJKE VERGUNNINGEN

- Specifieke kenmerken van de door de GA afgegeven vergunningen – Voor de rest: verwijzing naar de gemeentelijke vergunningen

4. Het beroep bij de Regering



1. De verschillende soorten van vergunningen

A. DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING (SV)

- Handelingen en werken onderworpen aan een SV (art. 98, § 1)

- ✓ Het wegennet:
 - Nieuw punt 2°/1: SV om de aanleg of het profiel van een weg wijzigen
=> In overeenstemming brengen van het Wetboek met de praktijk + elke controverse vermijden

- ✓ De bomen:
 - Punt 8°: SV om hoogstammige bomen te vellen, te verplaatsen of te onderwerpen aan elke ingreep die de overleving van de bomen in het gedrang kan brengen
=> frauduleuze handelingen vermijden die de bomen ernstig kunnen beschadigen of zelfs kunnen dood maken, zonder over een vergunning te beschikken => De Regering zal het begrip "hoogstammige boom" verduidelijken in het **besluit** betreffende de vrijstellingen en voorzien in de nodige vrijstellingsgevallen.

 - Nieuw punt 8°/1: SV om het silhouet te wijzigen van een boom die is ingeschreven op de bewaarlijst
=> Het gaat om uitzonderlijke exemplaren die moeten worden beschermd/gecontroleerd.
=> Het **besluit** betreffende de vrijstellingen zal ook de begrippen verduidelijken en voorzien in de nodige vrijstellingsgevallen.



- ✓ De bestemming of het gebruik van een goed wijzigen, zelfs als deze wijziging geen werken vereist: punt 5°

Verduidelijking van deze begrippen die leiden tot toepassingsproblemen:

- SV om de "bestemming" van een goed te wijzigen = de functie die uit de verordenende plannen (GBP, RPA, BBP) naar voren komt. Bijvoorbeeld: woning, handelszaak, kantoor, ...
- SV om de "bestemming" van een goed te wijzigen = de functie waarvoor het goed moet worden gebruikt volgens de vergunningen ~~(of bij het ontbreken van een vergunning, volgens de bestemming)~~. Bijvoorbeeld: woning, handelszaak, kantoor, ...
- SV om het "gebruik" van een goed te wijzigen als het is opgenomen in de door de Regering vastgelegde lijst (besluit van 12 december 2002) = de welbepaalde activiteit die wordt uitgevoerd binnen elk van deze bestemmingen. Bijvoorbeeld: in de handelszaak, kledingwinkels, cafés, restaurants, bioscopen, ...
 - Om te kunnen overschakelen op een van deze gebruiken, is een SV vereist als dit gebruik in het besluit opgelijst werd.
 - Wanneer een geldende vergunning geen precieze informatie bevat, wordt het eerste gebruik als een wijziging van gebruik beschouwd, waarvoor een SV nodig is als de activiteit is opgenomen in de lijst van de Regering. Bijvoorbeeld: een SV afgeleverd voor een nieuwe handelszaak: als het eerste gebruik van deze handelszaak een restaurant is, is er een SV nodig.
 - Het besluit van 12 december 2002 betreffende de aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen wijzigingen van gebruik, zal worden herzien.



✓ **De handelsvestigingen:**

- Vaststellingen: de teksten die in het BWRO bijzondere regels betreffende handelsvestigingen invoeren (> ordonnantie van 8 mei 2014 inzake de regionalisering van de federale bepalingen met betrekking tot de socio-economische vergunning - Ikea-wet) zijn onduidelijk en geven aanleiding tot praktische problemen.

Voorbeelden van toepassingsmoeilijkheden van de huidige tekst:

- erg breed en onduidelijk toepassingsgebied (bv. wat wordt exact verstaan onder "verandering van gamma"?)
- moeilijk om de criteria vast te leggen om te bepalen wat een "belangrijke" wijziging van de handelsactiviteit is en dus onzekerheid over het ontstaansfeit van een vergunning
- moeilijkheid om de bestaande toestand die voortvloeit uit een socio-economische vergunning, te vergelijken met de geplande toestand, want verschillend toepassingsgebied (bv. handel in diensten, restaurant-café)
- verschillende begrippen: de in het stedenbouwwrecht onbekende "nettohandelsoppervlakte" >< vloeroppervlakte
- te snelle onderwerping aan een effectenbeoordeling (bv. een handelszaak van 4.000 m² uitbreiden met 300 m² was automatisch onderworpen aan een effectenstudie)
- enz.

- Schrapping van de moeilijk uitvoerbare specificiteiten in verband met handelsvestigingen en van in stedenbouwkunde onbekende begrippen: "handelsvestigingen", "nettohandelsoppervlakte", SV voor "een belangrijke wijziging van de handelsactiviteit" (art. 98, 13°), ER voor handelsvestigingen van 1.000 m² en ES voor handelsvestigingen van 4.000 m², stedenbouwkundige verklaring (art. 205/1)

- Integratie in de klassieke stedenbouwkundige regels: stedenbouwkundige omkadering van handelsprojecten zoals van elk ander project:
 - terugkeer naar de gekende stedenbouwkundige concepten als handelszaken, grote speciaalzaken, groothandel en vloeroppervlakte
 - op het vlak van de effectenbeoordeling: ER voor een handelsvestiging tussen 1.250 en 5.000 m² en ES voor een handelsvestiging van + 5.000 m² (de term "handelsvestiging" omvat alle handelszaken, handelsgroepen, grote speciaalzaken, groothandelsbedrijven, ...)
 - de nagestreefde doelstellingen kunnen eenvoudiger worden bereikt door middel van de herziening van het **besluit** van 12 december 2002 betreffende de aan een SV onderworpen wijzigingen van gebruik

- Transgewestelijke effecten: de verplichting om, met het oog op een eventueel overleg, de twee andere Gewesten te informeren in geval van een handelsvestiging van + 20.000 m² op minder dan 20 km van een ander Gewest, werd opgenomen in het hoofdstuk over de effectenbeoordeling (art. 175/1, 3°).

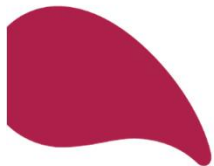


- Vrijstellingen van SV of procedurehandelingen (art. 98, § 2)

- ✓ **Grondslag van de vrijstellingen:** het BWRO machtigt de Regering om vrijstellingen van vergunning of procedurehandelingen (advies, openbaar onderzoek, tussenkomst van een architect) toe te staan in geval van handelingen en werken van geringe omvang OF **indien voor de in overweging genomen handelingen en werken de relevantie ontbreekt van de vereiste van een vergunning of een procedurehandeling.**
 - ⇒ Antwoord op een vorige opmerking van de Raad van State om de verordenende grondslag van de aan de Regering verleende machtiging voor het bepalen van de vrijstellingen nauwkeuriger te definiëren.
 - ⇒ Wij vinden deze wijziging terug in een reeks artikelen van het Wetboek.
 - ⇒ Uitbreiding van de mogelijkheid tot vrijstelling.
- ✓ **Identieke handelingen en werken betreffende het wegennet en de openbare ruimten:** ~~afschaffing van de voorafgaande verklaring via de bevestiging van de vrijstellingen op basis van een voorafgaand advies van Brussel Mobiliteit.~~
 - ⇒ Opheffing van ~~leden 2 tot 5~~ van art. 98, § 2
 - ⇒ Administratieve vereenvoudiging
 - ⇒ Voor de werken betreffende de openbare ruimten, hetzelfde mechanisme als de andere vrijstellingen: vrijstelling van SV of van het advies van BM indien is voldaan aan de in het **besluit** betreffende de vrijstellingen vastgelegde voorwaarden, waaronder de overeenstemming van het ontwerp met de mobiliteitsplannen (verordenende bepalingen van de GMP-GemMP) => Indien wordt afgeweken van de mobiliteitsplannen, is geen vrijstelling mogelijk.
 - ⇒ Mogelijkheid voor de GA om afwijkingen toe te staan in het kader van de aanvragen tot SV



- [Stedenbouwkundige lasten](#) (art. 100)
- ✓ **Voor de gewestelijke vergunningen**: het CBS kan de bestemming van de geldelijke stedenbouwkundige lasten voorstellen in alle dossiers waarvoor de GA bevoegd is.
 - ⇒ Vandaag complex systeem van beslissingen door het CBS in zijn advies en enkel in 3 hypotheses.
 - ⇒ Uitbreiding tot alle types van door de GA afgeleverde vergunningen.
 - ⇒ Het is een voorstel van de gemeente: de GA kan afstand nemen van het voorstel van het CBS, maar moet zijn beslissing over dat punt uitdrukkelijk met redenen omkleden.
 - ⇒ Idem voor de aanvragen tot VV
- ✓ **Vormwijziging**: toevoeging van een § bij art. 100 betreffende de SV, gelijklopend met een bestaande § van art. 112 betreffende de VV.



- Verval en verlenging van de SV (art. 101, § 3)

Schrapping van het systeem van 2 jaar geldigheid + automatische verlenging van 1 jaar + mogelijkheid van een jaarlijkse hernieuwing in geval van overmacht:

- ✓ Redenen van het verval van de SV

1. De SV vervalt als ze (of als de stedenbouwkundige lasten) niet binnen 3 jaar (2 jaar) na de uitreiking ervan is (zijn) uitgevoerd.
2. De SV vervalt ook wanneer de werken gedurende meer dan 1 jaar worden onderbroken.
=> + uitdrukkelijke bevestiging van de rechtspraak: in dat geval, volledig verval van de vergunning BEHALVE als het niet-uitgevoerde deel door de overheid als een autonoom element wordt beschouwd: gedeeltelijk verval => het niet-uitgevoerde deel vervalt en het uitgevoerde deel wordt gevalideerd.

- ✓ Verlenging van de geldigheidstermijn jaar per jaar

- Mogelijkheid om de geldigheidsperiode van de niet-uitgevoerde vergunning te **verlengen per periode van 1 jaar**:
 - ° in geval van overmacht
of
 - ° indien **het nodig is om een of** meerdere **overheidsopdrachten af te sluitengesloten moeten worden**
- Met redenen omklede aanvraag tot verlenging: 2 maanden vóór het verstrijken van de termijn (geen verandering)
- Indien geen antwoord van de overheid binnen de termijn? De verlenging wordt geacht te zijn goedgekeurd (geen verandering).
- Voortaan ook een verlenging mogelijk wanneer de werken gedurende meer dan 1 jaar worden onderbroken.
- Voor de **gemengde** projecten worden de aanvragen tot verlenging van de SV en de MV bij de GA ingediend (art. 176/1)



✓ **Opschorting:**

- Herstructurering van de gevallen waarin de vervaltermijn en/of de uitvoeringstermijn van de stedenbouwkundige vergunning worden opgeschort
- Nieuwe hypothese van opschorting van de vervaltermijn: in geval van een **beroep** tegen de vergunning voor de rechtscolleges van de **rechterlijke** orde (niet enkel meer voor de beroepen tot nietigverklaring voor de Raad van State) => het is de vervaltermijn die wordt opgeschort, niet de vergunning (anders gezegd, de houder kan het risico nemen om de vergunning vóór het vonnis uit te voeren).
- Voor de gemengde projecten:
 - Gerechtelijk beroep of beroep tot nietigverklaring voor de Raad van State tegen de MV = reden van opschorting van de vervaltermijn van de SV
 - De vervaltermijn van de SV gaat pas in vanaf de aflevering van de definitieve MV.
 - Ook de SV wordt opgeschort zolang de definitieve MV niet werd uitgereikt. Dus geen uitvoering van de SV vóór het verkrijgen van de MV die de administratieve beroepsmogelijkheden heeft uitgeput (= beroep bij de Regering) of vooraleer de termijn om dit beroep in te stellen, is verstreken.

✓ **Drie regelingen die afwijken van deze verval- en verlengingsregels voor SV:**

1. De stedenbouwkundige regularisatievergunningen (art. 101, § 8): de vergunningen (of het deel van de vergunningen) die zijn bedoeld om een einde te maken aan een inbreuk, vervallen niet. Dus ook geen verlenging => tekst verduidelijkt, maar geen inhoudelijke verandering.

2. De gefaseerde vergunningen (art. 101/1 en 192) => ~~grondige uitwerking~~ **verdieping** van deze mogelijkheid, die in het huidige BWRO al bestaat.

- Artikel 192 voorziet in de mogelijkheid om de SV te koppelen aan een planning waarin de volgorde wordt opgelegd waarin de werken of de lasten moeten worden uitgevoerd.
- Dankzij het nieuwe artikel 101/1 kan de geldigheidsduur van alle fasen voortaan de termijn van 3 jaar overschrijden. De overheid legt dan het beginpunt van de vervaltermijn van elke fase buiten de eerste vast, waarbij de tijdsperiode tussen twee opeenvolgende fasen niet meer dan 3 jaar bedraagt.

Voorbeeld: een SV afgeleverd op 01/01/2020: fase 1: gebouw A – vervaltermijn 3 jaar vanaf 01/01/2020 (zijnde vanaf de SV)
fase 2: gebouw B – vervaltermijn 3 jaar vanaf 01/01/2022 (zijnde 2 jaar na de SV)
fase 3: gebouw C – vervaltermijn 3 jaar vanaf 01/01/2025 (zijnde 5 jaar na de SV)

- Mogelijkheid om de vervaltermijn van elke fase te verlengen
- De onderbreking van de werken gedurende meer dan 1 jaar tussen de verschillende fasen, leidt niet tot het verval van de vergunning.

3. De terugkerende werken met een geldigheidstermijn van 10 jaar (art.101, § 3)

- Voor sommige types van werken kan de vergunnende overheid de vervaltermijn op 10 jaar vastleggen. De vergunninghouder heeft dus 10 jaar om zijn vergunning uit te voeren.
- In dat geval leidt de onderbreking van de werken gedurende meer dan 1 jaar niet tot het verval van de vergunning.
- Geen verlenging mogelijk.
- **Enkel voor handelingen en werken die terugkeren of die kaderen in een beheerprogramma van het geheel van het betrokken goed.**
Voorbeelden: openbare verlichting, stadsmeubilair, vellen van bomen, vervanging van ramen, ...
- **En enkel voor 4 categorieën van vergunningen:**
 1. de vergunningen die door een publiekrechtelijk rechtspersoon worden aangevraagd
 2. de vergunningen voor werken van openbaar nut
 3. de unieke vergunningen (beschermd erfgoed)
 4. de vergunningen betreffende de gebieden van groene ruimten
- Doelstellingen:
 - ⇒ een toename van het aantal vergunningen en procedures vermijden
 - ⇒ nauwkeurig bepalen wanneer de werken zullen plaatsvinden, zonder van tevoren het exacte moment van hun uitvoering te moeten kennen
 - ⇒ het voor de eigenaar mogelijk maken om op lange termijn een algemeen beeld te krijgen van het beheer en de inrichting van zijn goed



- [Gewijzigde SV \(art. 102/1\)](#)
- ✓ **Toepasselijke regeling**: er wordt uitdrukkelijk verduidelijkt dat de klassieke regels van de SV van toepassing zijn op de aanvragen tot wijzigingsvergunningen (= aanvragen tot wijziging van een afgegeven vergunning), met uitzondering van de bijzondere regels die zijn opgenomen in artikel 102/1.
- ✓ **Bevoegde overheid**: met het oog op de samenhang op het vlak van het beheer en de behandeling van de dossiers **wordt de aanvraag tot wijziging van de SV ingediend**:
 - **hetzij** bij de overheid die de oorspronkelijke stedenbouwkundige vergunning heeft afgegeven,
 - **hetzij** bij de GA:
 - indien zich een van de hypothesen voordoet in verband met de bevoegdheid van de GA (bv. geval waarbij een aanvraag tot wijziging van een SV zou moeten worden onderworpen aan een effectenbeoordeling, terwijl dat bij de oorspronkelijke aanvraag niet het geval was)
 - indien de oorspronkelijke SV door de Regering in beroep werd afgegeven.
- [Regularisatievergunning \(art. 330, § 3\)](#)

Zie infra in het deel over de inbreuken/misdrijven.

Vereenvoudigde procedureregeling voor sommige regularisatievergunningen die voldoen aan de voorwaarden.



B. DE VERKAVELINGSVERGUNNING (VV) (art. 103 tot 123 + 177/2-177/3)

- ✓ **Vereenvoudigen in plaats van opheffen**: de VV is een omslachtig en strak instrument dat echter interessant blijft voor omvangrijke projecten.
- ✓ **Beperkt toepassingsgebied**: aangezien het de bedoeling is om omvangrijke terreinen bouwrijp te maken, **is een VV voortaan enkel nodig als een verbindingsweg wordt aangelegd of verlengd**
- ✓ **Bestanddelen van een VV**:
 - 1) verdeling
 - 2) van een onbebouwd terrein (een ruïne wordt niet beschouwd als bebouwing) - (geen VV als een bebouwd terrein bestemd is om te worden afgebroken en vervolgens te worden heropgebouwd)
 - 3) waarbij wordt voorzien in de aanleg of verlenging (~~versmalling, herstelling, schrapping~~) van een verbindingsweg (openbare of private weg)
 - 4) door percelen over te dragen (= verkoop, schenking, ruiloperatie, inbreng in vennootschap, ruiloperatie + verhuur voor + 9 jaar)
(≠ erfpacht, gedeelde oppervlakte, verkoop op plannen onderworpen aan de wet-Breyne)
(de verkoopofferte is ook niet meer onderworpen aan een VV)
 - 5) waarvan er minstens een bedoeld is voor bewoning (de andere percelen kunnen worden bestemd voor andere functies)
- ✓ **Effecten van de VV**: de VV geldt ook als SV voor wat de verbindingswegen betreft. De regels betreffende het verval van de VV zijn van toepassing. (art.105/1)
=> **Het besluit** betreffende de samenstelling van de VV-aanvraag zal moeten worden aangepast om de elementen betreffende de wegen te verduidelijken. **Let op: vroegere datum van 01/01/2018 => lezen "vanaf de inwerkingtreding van het nieuwe BWRO"**.
- ✓ **Vrijstellingen van VV**: een BBP of een RPA kunnen vrijstellen van een VV als in hun voorschriften de operatie van de verdeling wordt voorzien (art. 30/9 en art. 64, tweede lid)
- ✓ **Verdelingshandelingen die niet onderworpen zijn aan een VV**: de verdelingen die niet onderworpen zijn aan een VV, moeten nog steeds voldoen aan de formaliteiten van art. 104, maar de termijn waarin de overheden hun advies moeten uitbrengen, wordt van 20 op 30 dagen gebracht (realistischere termijn).



↖ ~~**Bevoegde overheid voor de VV:**~~ **Overheid bevoegd voor de VV:** aangezien de VV als SV geldt voor de verbindingswegen, zal de GA de vergunningverlenende overheid voor de VV zijn. (art.123/2, § 2)

✓ **Opheffing van de VV:**

- De eigenaars kunnen voortaan de opheffing van de VV vragen, volgens dezelfde procedure als die voor de wijziging.
- Een **BBP** kan een VV opheffen.
- De verordenende bepalingen van een RPA vernietigen de andersluidende bepalingen van een VV.

✓ **Versoepeling van de VV-wijziging:** ervoor zorgen dat de aanvragen tot wijziging of opheffing niet worden tegengehouden door een minderheid van eigenaars (art. 118)

- Voor de VV afgegeven vóór de inwerkingtreding van het nieuwe BWRO: de eigenaar(s) die zich verzetten, moeten voortaan ½ (en niet langer slechts 1/4) van de kavels bezitten
- Voor de VV afgegeven na de inwerkingtreding van het nieuwe BWRO: schrapping van het ~~vetorecht van de andere eigenaars~~, maar ze kunnen nog steeds verzet aantekenen binnen een termijn van 60 dagen in plaats van 30 dagen.
- De eigenaars moeten geen eensluidend afschrift van het hele aanvraagdossier meer sturen, maar wel een bericht van indiening van de aanvraag waarin ~~deze~~ **het** wordt beschreven.

✓ **Herstructurering van de artikelen:** behoud van de volgende regels, maar artikelen verplaatst in het hoofdstuk over de door de GA afgegeven vergunningen

- Indien de VV in strijd is met de erfdienstbaarheden: verduidelijken in de aanvraag (art. 177/2)
- De VV-aanvragen zijn onderworpen aan speciale regelen van openbaarmaking. (art. 177/3)
- De gemeenteraad beraadslaagt over de kwesties in verband met de wegen alvorens de VV wordt afgegeven. (art. 177/3)



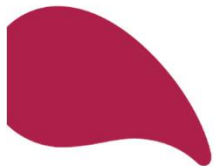
C. HET STEDENBOUWKUNDIG ATTEST (SA) (art. 198 tot 205)

- ✓ **Loutere verwijzing naar de procedure van de vergunningen:** vereenvoudiging van artikel 200 van het BWRO: *Het stedenbouwkundig attest wordt afgegeven volgens dezelfde procedure, binnen dezelfde termijnen en door dezelfde overheid als in dit Wetboek is voorzien voor de stedenbouwkundige en verkavelingsvergunningen.*
- ✓ **Vrijstelling van een effectenbeoordeling:** **het toepassingsgebied van de vrijstelling van een ES of ER wordt uitgebreid:** als het SA werd onderworpen aan een ES of ER en de daaropvolgende vergunningsaanvraag ermee in overeenstemming is of er enkel van afwijkt op het vlak van de aspecten die niet vallen onder bijlage A (ES) of bijlage B (ER).
- ✓ **De inhoud van het dossier** van de aanvraag van een SA zal moeten worden vereenvoudigd via het **besluit** betreffende de samenstelling.



D. DE STEDENBOUWKUNDIGE VERKLARING (art. 205/1)

- ✓ **Schrapping:** artikel 205/1 wordt opgeheven en **de stedenbouwkundige verklaring wordt geschrapt.**
- ✓ **Redenen:**
 - Werd nooit uitgevoerd: de ordonnantie van 8 mei 2014 had de stedenbouwkundige verklaring ingevoerd in het kader van maatregelen betreffende de handelsvestigingen, maar ze werd nooit uitgevoerd (geen besluit aangenomen).
 - De administratieve formaliteiten verlichten
 - Overlappenden vermijden met de aan Atrium toegewezen opdrachten, die onder meer de invoering van een handelsbarometer omvatten, waarvan de doelstellingen sterk gelijken op die van de stedenbouwkundige verklaring zonder evenwel eenzelfde administratieve beperking op te leggen



2. De vergunnende overheden (art.123/1, 123/2, 123/3)

- ✓ **Evolutie op het vlak van de toekenning van de bevoegdheden**: gaandeweg is de bevoegdheid van de GA uitgebreid, zodanig dat het voortaan meer gaat om een gedeelde bevoegdheid met het CBS.

- ✓ **Drie overheden die stedenbouwkundige vergunningen afleveren** (= voorwerp van een nieuw apart hoofdstuk in titel IV van het BWRO):
 1. College van burgemeester en schepenen (CBS): alles, behalve wat uitdrukkelijk is toegewezen aan de twee andere
 2. Gemachtigde ambtenaar (GA): 9 hypothesen
 3. Regering: de beroepen

- ✓ **De nummering van de artikelen is gewijzigd**: opheffing van ~~artikel 175~~ over de bevoegdheden van de GA: dit artikel is **artikel 123/2** geworden.



✓ **9 gevallen waarin de GA bevoegd is (art.123/2)**

De vergunning wordt afgegeven door de GA:

1° wanneer zij volledig of gedeeltelijk wordt aangevraagd door een door de Regering aangestelde publiekrechtelijke rechtspersoon + rechtstreeks verband met de uitoefening van zijn opdrachten

2° wanneer zij volledig of gedeeltelijk betrekking heeft op werken van openbaar nut, bepaald door de Regering

3° wanneer zij volledig of gedeeltelijk betrekking heeft op een beschermd goed (unieke vergunningen) → in dat geval is de "GA Erfgoed" ([art. 5](#)) bevoegd

4° wanneer zij volledig of gedeeltelijk een niet-uitgebate bedrijfsruimte betreft (komt niet voor)

5° wanneer zij betrekking heeft op werken die onderworpen zijn aan de effectenbeoordeling (ER of ES)

6° wanneer zij betrekking heeft op werken die deel uitmaken van een gemengd project (afstemming op de gemengde MV die onder de bevoegdheid van het BIM vallen, want steeds onderworpen aan een effectenbeoordeling)

7° wanneer het gaat om een verkavelingsvergunning (aangezien de VV voortaan de aanleg/verlenging van een verbindingsweg impliceren en daarvoor als SV gelden)

8° wanneer het gaat om een automatische aanhangigmaking bij de GA van een vergunningsaanvraag die onder de bevoegdheid van de gemeente valt, maar waarvoor het CBS niet tijdig een uitspraak heeft gedaan

9° wanneer het gaat om een wijzigende SV die voldoet aan een van de andere bevoegdheidshypothesen van de GA of waarvan de oorspronkelijke SV door de Regering in beroep werd afgeleverd

Schrapping : - van de PGB, die een logisch gevolg is van de invoering van de RPA's

- van "werken op het grondgebied van meer dan één gemeente indien ze zijn opgenomen in het regeringsbesluit" (onbestaand want geen besluit)



3. Het onderzoek van de vergunningsaanvragen

A. DE GEMEENTELIJKE VERGUNNINGEN

- **Projectvergadering** (art. 188/12)
- ✓ **Mogelijkheid van een voorafgaande informatievergadering:** mogelijkheid voor de ontwerper om de belangrijkste betrokken partijen bijeen te roepen voor een vergadering alvorens de vergunningsaanvraag in te dienen.
- ✓ **Doel:** de drager van complexe projecten helpen om zijn dossier zo goed mogelijk uit te voeren om geen tijd te verliezen en vermijdbare vergunningsweigeringen te voorkomen. De projectdrager kan zijn dossier aanpassen op basis van de opmerkingen van de overheden.
- ✓ **Procedure:**
 - De projectdrager vraagt de vergunnende overheid om een projectvergadering bijeen te roepen
 - Binnen 15 dagen ontvangt hij een uitnodiging voor een vergadering
 - Tijdens deze vergadering ontmoet hij de vertegenwoordiger(s) van de vergunnende overheid en de door de overheid uitgenodigde instanties (waarvan de lijst bij regeringsbesluit zal worden vastgelegd)
 - Bespreking van de grote **krachtlijnen richtlijnen** van het project
 - Eventueel notulen van de vergadering
- ✓ **Waarde:** de projectvergadering en de eventuele notulen vormen **geen administratieve beslissing**. Ze lopen niet vooruit op de beslissing die de vergunnende overheid zal nemen in het kader van de onderzoeksprocedure van de vergunning.
- ✓ **Machtiging van de Regering** om bij **besluit** de modaliteiten van deze projectvergadering vast te leggen

- **Voorafgaand advies van de bouwmeester (bMa) (art.11/1)**

- ✓ Opname van de bouwmeester-bMa in het BWRO: aangesteld bij regeringsbesluit voor max. 5 jaar, belast met het toezicht op de architecturale kwaliteit in het BHG
- ✓ Voorafgaand advies van de bouwmeester voor bepaalde omvangrijke projecten:
 - ⇒ De Regering legt bij besluit de lijst van de vergunningsaanvragen vast die wegens het bijzondere belang van hun architecturale kwaliteit het voorafgaande advies van de bouwmeester en de modaliteiten betreffende de aflevering van het advies moeten bevatten.
 - ⇒ Vóór de indiening van deze vergunningsaanvragen moet de aanvrager het voorafgaande advies van de bouwmeester inwinnen. Dat advies zal dus deel uitmaken van het dossier van de vergunningsaanvraag. Het **besluit betreffende de samenstelling** zal dienovereenkomstig worden aangepast.
 - ⇒ Termijn van 60 dagen: de bouwmeester heeft 60 dagen om zijn advies naar de aanvrager te sturen. Om de indiening van de desbetreffende vergunningsaanvragen niet oneindig te blokkeren, is de vereiste van dit voorafgaande advies niet langer van toepassing als het advies niet tijdig werd ingediend.
 - ⇒ De Regering legt de modaliteiten voor het uitbrengen van dit advies bij **besluit** vast.

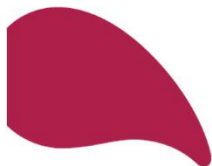


- **Indiening van de aanvraag bij de gemeente (art. 124 -125)**

- ✓ **Indieningswijzen:** indiening ter plaatse of bij aangetekend schrijven (geen verandering)

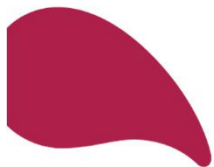
- ✓ **Controle van de effecten:** alvorens het ontvangstbewijs af te leveren, gaat de gemeente na of de aanvraag aan een ES of ER is onderworpen:
 - indien ja: het dossier wordt teruggestuurd naar de GA (in dat geval de bevoegde overheid). Idem in het geval van een gemengd project.
 - indien nee: ze gaat na of het project een impact kan hebben op een natuurgebied en dus het voorwerp moet uitmaken van een passende beoordeling van de effecten op grond van de Natuurordonnantie (+ advies van het BIM en SRO)

- ✓ **Schrapping van het voorafgaande advies van de DBDMH:** **het advies van de DBDMH wordt niet langer door de aanvrager aangevraagd voor de indiening van de vergunningsaanvraag.** De vergunnende overheid zal het advies van de DBDMH inwinnen tijdens het onderzoek van de vergunning, net als voor elk ander advies van instanties. Zie infra.
 - => Het advies van de DBDMH is dus niet meer opgenomen in het aanvraagdossier. Om de aandacht van de aanvrager erop te vestigen vanaf het ontwerp van het dossier en de DBDMH een beknopt overzicht te geven van de manier waarop aan brandpreventie wordt gedaan, dient echter een beschrijvende nota van de brandpreventiemaatregelen bij het dossier te worden gevoegd.
 - => Het **besluit** betreffende de samenstelling van het dossier van de SV zal dienovereenkomstig worden aangepast.



- **Ontvangstbewijs (art. 125)**

- ✓ **Termijn:** de overheid beschikt voortaan over een termijn **45 dagen** (~~30 dagen~~) om het ontvangstbewijs van het volledige (OB) of van het onvolledige dossier (OBO) over te maken aan de aanvrager.
In geval van een OBO, ook 45 dagen vanaf de ontvangst van de ontbrekende elementen om het ontvangstbewijs van volledig dossier te verzenden.
- ✓ **Rangschikking van "dode dossiers":** **nietigheid van de aanvraag 6 maanden na het OBO** (nieuw).
Als de aanvrager binnen 6 maanden na de kennisgeving door de overheid dat het dossier niet volledig is, geen enkel van de ontbrekende documenten bezorgd heeft, vervalt de aanvraag van rechtswege. Het dossier kan in dat geval dus worden afgesloten.
=> Dit voorkomt dat dossiers voor erg lange periodes in behandeling blijven en de besturen onnodig worden belast.



- **Raadpleging van de instanties (art. 126)**

- ✓ **Adviesaanvraag:** de overheid richt een adviesaanvraag aan verschillende besturen en instanties **op het moment van het OB** (binnen 10 dagen).
- ✓ **Verzending van de adviezen:** behalve in specifieke gevallen (OC, GA, DBDMH) moeten de adviezen worden verstuurd (uitgebracht) binnen 30 dagen na de ontvangst van de adviesaanvraag. => **Anders wordt de procedure voortgezet zonder dat er rekening moet worden gehouden met het laattijdig uitgebrachte advies (gunstig geacht advies)**. De overheid moet geen rekening houden met het advies, maar kan beslissen het in aanmerking te nemen als ze dat wenst.
- ✓ **Geraadpleegde instanties:** het BWRO maakt een lijst op van de verplichte instanties. Ze worden hieronder vermeld. De Regering kan voorzien in vrijstellingen (van advies GA, KCML, BM, OC,...) via het **besluit** betreffende de vrijstellingen. Andere instanties kunnen worden geraadpleegd op initiatief van de overheid naargelang van de specifieke kenmerken van de dossiers.

- **Advies van Leefmilieu Brussel**

In geval van toepassing van de Seveso- en Natuurordonnanties: 30 dagen

- **Advies van de DBDMH**

Het wordt een **advies van een instantie dat door de vergunnende overheid wordt gevraagd op het moment van het OB** (en niet meer door de aanvrager vóór de indiening van de aanvraag).

=> beperkt het aantal aanspreekpunten voor de aanvrager. De volledigheid van het dossier wordt door de gemeente gecontroleerd: voordeel voor de DBDMH.

De DBDMH beschikt voor het verzenden van zijn advies voortaan over een **termijn** van:

- 30 dagen behalve
- 60 dagen in de gevallen die bij regerings**besluit** zijn vastgelegd gezien de complexiteit van het project op het vlak van brandpreventie.
- In geval van een laattijdig uitgebracht advies wordt de aan de overheid opgelegde termijn om de vergunning af te leveren verlengd met het aantal dagen vertragingen die de DBDMH heeft opgelopen.

De vergunning kan niet worden afgegeven zonder het advies van de DBDMH.

Er bestaan ook gevallen waarin de DBDMH wordt vrijgesteld van een advies (zie **besluit** betreffende de vrijstellingen van advies DBDMH).



□ Eensluitend advies van de gemachtigde ambtenaar (art. 126, § 9)

Het eensluitend advies van de GA is vereist wanneer er geen ~~BBP of VV~~ is op het grondgebied waarop het project zich bevindt

- en het advies van de GA niet worden vervangen door dat van de OC (zie infra)
- of er geen enkele vrijstelling van advies van de GA is voorzien in het besluit betreffende de vrijstellingen.

Overmaken van het dossier aan de GA door de gemeente op het moment van het OB indien geen SRO, of binnen 10 dagen na het advies van de OC (of het verstrijken van de termijn), of binnen 10 dagen na de afronding van het openbaar onderzoek indien geen advies van de OC => *tijdswinst in de hypothese zonder SRO want de verzending gebeurt gelijktijdig met het OB.*

Schrapping van de verzending van het rapport CBS : aangezien het deze laatste is die de eindbeslissing neemt, dus weinig zin om zijn advies aan de GA te geven die zelfs zijn advies aan het CBS zal geven... => in de praktijk, tijdswinst want de aanvraag moet niet meer langs het college gaan

Verzending van het advies van de GA: de GA stuurt zijn advies binnen 45 dagen na de ontvangst van de door de gemeente overgemaakte documenten (geen verandering).
=> Anders wordt de procedure voortgezet...

Schrapping van het uitnodigingsstelsel door de GA: indien de gemeente het volledige dossier niet tijdig aan de GA overmaakt

Het besluit betreffende de documentenoverdracht tussen de autoriteiten zal aangepast moeten worden (bv. lijst van alle afwijkingen, voorbereidende technische nota?, ...).



- **Speciale regelen van openbaarmaking** (art. 6) + (art. 9) + (art. 126 -177) + (art. 188/7 tot 188/11)

✓ **Het openbaar onderzoek**

Het wordt georganiseerd binnen 15 dagen na het OB.

Het duurt (minstens) -15 dagen

- 30 dagen in geval van een effectenbeoordeling (art. 175/14 - 175/20 > richtlijn) of beoordeling over de verbindingswegen (besluit betreffende de openbare onderzoeken)

Bezwaren en opmerkingen: mogelijk om ze ook **via e-mail** in te dienen (officieel maken van de praktijk)

De axonometrie: verduidelijkingen van **artikel 6, 6°**:

- De aanplakking van één axonometrie volstaat (het **besluit** dient in die zin te worden verduidelijkt).
- Het kan ook gaan om een driedimensionale grafische voorstelling.
- De straal van 100 m werd verkleind tot 50 m voor de berekening van de overschrijding van de hoogte van het gebouw ten opzichte van de omliggende bebouwing.
- Bevestiging dat er geen axonometrie is vereist voor ~~infrastructuurwerken die niet de oprichting van de bovengrondse volumes omvatten (bv. de tunnels)~~.

✓ **Het advies van de overlegcommissie**

Samenstelling van de OC: rationalisering van de samenstelling om de besprekingen te versnellen (**art. 9**)

4 permanente instanties (6 leden):

1. **gemeente(n) (3 leden)**
2. **Directie Stedenbouw (BSE) (1 lid)**
3. **Directie Monumenten en Landschappen (BSE) (1 lid)**
4. **Leefmilieu Brussel (BIM) (1 lid)**

NB: 2 extra instanties in geval van een ontwerp van BBP-GemSV: bestuur belast met Planning (= BPB-Perspective) – 1 lid en Brussel Mobiliteit – 1 lid

NB: BEW en Citydev kunnen als instantie worden geraadpleegd of kunnen hun advies geven in het kader van het openbaar onderzoek.

**BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE**
SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

De OC wordt geraadpleegd in het kader van de speciale regelen van openbaarmaking of als advies van een instantie (bv: gchews).

Termijn: het advies moet worden [betekend] [lees "uitgebracht" in de tekst als "verzonden" = materiële fout/vergeten aan te passen] binnen **45 dagen** (~~30+30 dagen~~) na de afronding van het onderzoek of de verzending van het ontvangstbewijs wanneer er geen onderzoek is (= duidelijkere termijn en 45 dagen maken het voor de gemeenten die slechts één OC per maand organiseren, mogelijk het advies uit te stellen) (art. 188/9)

In geval van een laattijdig uitgebracht advies van de OC: het wordt niet meer ~~geacht gunstig te zijn~~, maar de procedure wordt voortgezet zonder dat er mee rekening dient te worden gehouden.

Onthouding van stemming van de rechtstreeks betrokken leden: uitdrukkelijk verbod opgelegd aan de leden om deel te nemen aan de stemming over de vergunningsaanvragen die uitgaan van het orgaan dat ze vertegenwoordigen. Nieuwe verduidelijking: idem voor de ontwerpplannen en de ontwerpen van verordening die uitgaan van een lid van de OC

Bekendmaking: de gemeente stuurt een kopie van het advies van de OC naar de GA en publiceert het op de **website** van de gemeente (officieel maken van de praktijk)

Waarde van het advies van de OC:

- adviserend voor de gewestelijke vergunningen

- **eensluidend of adviserend voor de gemeentelijke vergunningen => het advies van de OC kan meerdere facetten hebben (art. 126, §§ 6 tot 9)**

- o In het geval van een unaniem en gunstig advies van de OC, uitgebracht in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de DS: de OC brengt een eensluidend, gunstig advies uit, staat **alle afwijkingen** toe en de gemeente geeft vervolgens de vergunning af.
- o In het geval van een unaniem ongunstig advies van de OC, uitgebracht in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de DS: de OC brengt een eensluidend, ongunstig advies uit en de gemeente moet vervolgens de vergunning weigeren.
- o In geval van een gunstig, unaniem advies van de OC of een advies uitgebracht in aanwezigheid van de DS: systeem van 8 dagen:
 - indien de GA binnen 8 dagen na de ontvangst van het dossier zijn beslissing om zijn met redenen omkleed advies uit te brengen niet stuurt, wordt hij geacht in te stemmen met de aanvraag en de eventuele afwijkingen
 - indien de GA binnen 8 dagen beslist om zich uit te spreken over het dossier, brengt hij zijn advies uit binnen zijn termijn van 45 dagen (45 dagen – 8 dagen)
- o In geval van een ongunstig, unaniem advies van de OC of een advies uitgebracht in afwezigheid van de DS: de GA brengt zijn advies binnen 45 dagen uit.

Het **besluit** over de OC zal worden aangepast.



✓ Vrijstellingen van de SRO

Voortaan kan de Regering een vrijstelling verlenen van een openbaar onderzoek en/of een OC. (art. 126 en 177 § 4 en 5)

- **Mogelijke loskoppeling van de SRO: er kan een openbaar onderzoek en een OC plaatsvinden, of alleen een openbaar onderzoek of alleen een OC.**
(zie de definitie van de SRO in [art. 188/7](#))
 - Zie besluit betreffende de vrijstellingen
 - Voortaan ook mogelijk vrijstelling te verlenen voor de SRO's los van het feit dat de werken worden vrijgesteld van het advies van de GA/het CBS of het advies van de KCML
- => Meer flexibiliteit

Vrijstellingen SRO indien BBP of VV na 2001 (art. 188/11)

- Behalve indien hun voorschriften ze uitdrukkelijk opleggen en behalve voor de aanleg/de wijziging van verkeerswegen, stelt een BBP dat of een VV die **na 24 juni 2001** (~~1981~~) is goedgekeurd, de vergunningsaanvragen vrij van de door het GBP vereiste speciale regelen van openbaarmaking.
- De datum werd van 1 januari 1981 op 24 juni 2001 gebracht, datum van inwerkingtreding van het GBP = bijwerking: rekening houden met het GBP en niet meer met het gewestplan.
- NB: dit artikel werd naar het hoofdstuk over de SRO verplaatst en maakt het voorwerp uit van een unieke bepaling (vandaar dat de [artikelen 67 en 106](#) zijn opgeheven).



- **Afwijkingen** (art. 126, §§ 10 en 11)

✓ **De afwijkingen worden hetzij door de OC, hetzij door de GA toegekendstaan**

Door de OC: voor de gemeentelijke vergunningen, in geval van een unaniem gunstig advies van de OC met stemming DS of, in geval van een unaniem advies of DS, indien de GA niet binnen 8 dagen is tussengekomen om het dossier in behandeling te nemen.
=> Het advies van de OC kan voortaan **alle afwijkingen toestaan**, dus ook de afwijkingen van de BBP's-VV's.

Door de GA: wanneer er geen OC is of wanneer ze niet worden toegestaan door de OC.

De GA beschikt over een termijn van 45 dagen om een uitspraak te doen over de afwijking (= dezelfde termijn en voorwaarden als voor het eensluidende advies).

In het geval van een laattijdige beslissing of het uitblijven van een beslissing worden de afwijkingen geacht geweigerd te zijn.

+ schrapping van het ~~met redenen omkleed voorstel van het CBS over de afwijkingen~~. (Bij de werkzaamheden over de besluiten moet een lijst voorzien worden van alle afwijkingen; deze moet bij het OB gevoegd worden)

✓ **Waarvan kan worden afgeweken?** (art. 126, § 11)

- Van de niet-wezenlijke kenmerken van een BBP of een VV (dus niet van de bestemmingen, tenzij aangrenzend gebied) + SRO
- Van de stedenbouwkundige verordeningen + SRO indien betrekking op de omvang, de plaatsing of de **vormgeving** ~~esthetische aard~~ van de bouwwerken
- Van de verordenende voorschriften van het specifieke deel van het GMP (mobiliteit) + SRO
- Van de verordenende voorschriften van het GemMP (mobiliteit) + SRO

→ Er mag dus nooit worden afgeweken van het **GBP**, de **RPA's**, de ~~verordenende voorschriften van het algemeen deel van het GMP~~.



- **Wijziging van de lopende aanvraag**

- **1) op initiatief van de aanvrager** (art. 126/1)

- ✓ **Terminologie:** men heeft het voortaan over "de wijzigingen van de aanvraag" en niet meer enkel over "gewijzigde plannen of wijzigingsplannen", om het begrip te verbreden.

- ✓ **Noodzaak om de wijzigingsprocedure op initiatief van de aanvrager te omkaderen:**

1. De aanvrager kan zijn aanvraag niet meer wijzigen tussen het OB en het vervullen van de SRO (einde van het openbaar onderzoek en/of na advies van de OC).

=> schrapping van de mogelijkheid om op elk moment te wijzigen

2. De aanvrager moet de overheid op de hoogte brengen van zijn voornemen om zijn aanvraag te wijzigen.

=> De aangetekende verzending van de aankondiging van het voornemen tot wijziging van de aanvraag, leidt tot een opschorting van de afleveringstermijn tot aan de verzending van het OB van het door de overheid gewijzigde dossier (of de termijn waarin ze dat had moeten betekenen).

=> Indien de aanvrager de wijzigingen niet binnen de 6 maanden na zijn aankondiging aanbrengt, vervalt de vergunningsaanvraag (en wordt ze zonder gevolg geklasseerd).

3. Ontvangstbewijssysteem voor het gewijzigde dossier

=> De overheid beschikt over een termijn van 30 dagen om een OB of OBO naar de aanvrager te sturen.

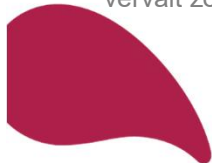
=> Ook hier heeft de aanvrager, na het OBO, 6 maanden de tijd om de ontbrekende documenten en inlichtingen te bezorgen, anders vervalt de aanvraag.

=> Indien het OB(O) niet binnen die termijn wordt betekend, wordt de opschorting van de termijn (via de aankondiging) opgeheven en begint de afleveringstermijn opnieuw te lopen.

- ✓ **Nieuwe onderzoekshandelingen?**

In geval van kleine wijzigingen (3 voorwaarden zoals nu): geen nieuwe onderzoekshandelingen. De opschorting van de termijn wordt opgeheven op het moment van het OB van het gewijzigde dossier en de afleveringstermijn begint opnieuw te lopen (= aantal resterende dagen vóór de aankondiging).

In geval van "wezenlijke" wijzigingen: **de overheid bepaalt** nieuwe onderzoekshandelingen (**beoordelingsbevoegdheid**). De opschorting van de termijn vervalt zodanig dat een nieuwe termijn aanvangt vanaf het OB van het volledige gewijzigde dossier (= 1 van de 3 in art. 156 vastgelegde termijnen)



2) op initiatief van de overheid (art. 191)

- ✓ **Bevoegde overheid:** verduidelijking dat enkel de vergunnende overheid gebruik kan maken van art. 191 (niet de O&G)
- ✓ **Verzoek tot wijziging:** de vergunnende overheid verzoekt de aanvrager om zijn oorspronkelijke aanvraag te wijzigen. Dit schort de afleveringstermijn op.
- ✓ **Termijn om de aanvraag te wijzigen:** de aanvrager beschikt over een termijn van 6 maanden om zijn aanvraag te wijzigen. Zoniet mag de overheid een beslissing nemen over de aanvraag in haar ongewijzigde vorm.
- ✓ **Ontvangstbewijssysteem:** net als voor de wijziging door de aanvrager.
 - => **De overheid beschikt over een termijn van 30 dagen** vanaf de ontvangst van het gewijzigde dossier om het OB te versturen.
Doel: de overheid de tijd geven om na te gaan of de door de aanvrager aangebrachte wijzigingen voldoen aan de opgelegde voorwaarden en bepalen of de aanvraag al dan niet aan nieuwe onderzoekshandelingen moet worden onderworpen.
 - => Ook hier heeft de aanvrager 6 maanden de tijd om de ontbrekende documenten te bezorgen. Anders vervalt de aanvraag.
 - => Indien geen OB binnen de 30 dagen: de opschorting van de termijn via de oproep wordt opgeheven en de afleveringstermijn begint opnieuw te lopen.
- ✓ **Nieuwe onderzoekshandelingen?**
 - In geval van "kleine" wijzigingen (naleving van 3 voorwaarden): de overheid doet een uitspraak binnen de termijn die opnieuw is ingegaan vanaf het OB
 - In geval van "wezenlijke" wijzigingen: nieuwe onderzoekshandelingen **die de overheid bepaalt** binnen de nieuwe termijn die voortvloeit uit het OB van het gewijzigde dossier.

NB: in beroep en in aanhangigmaking mag de overheid geen voorwaarden opleggen die aanleiding geven tot wezenlijke wijzigingen. In voorkomend geval moet ze de vergunning weigeren en de aanvrager verzoeken om een nieuwe vergunningsaanvraag in te dienen bij de in eerste aanleg bevoegde vergunnende overheid (zoals nu).



- **Strakke termijnen voor de gemeentelijke vergunningen**

- ✓ **3 afleveringstermijnen voor de gemeentelijke vergunningen (art. 156)**

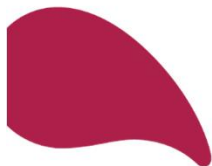
Wil om het aantal hypotheses te verminderen en de berekening van de termijnen te vergemakkelijken

Vanaf het OB van 45 dagen (of vervalddag om het te betekenen) moet de vergunning binnen de volgende maximale termijnen worden betekend:

- 75 dagen: indien noch GA, noch SRO
- 90 dagen: indien GA of SRO
- 160 dagen: indien GA en SRO (// MV)

eventueel + 30 dagen in de zomer: het CBS kan beslissen om de termijn met 30 dagen te verlengen wanneer de eindtermijn tijdens de zomervakantie afloopt (~~paas- en kerstvakantie~~) of wanneer het dossier moet worden uitgesteld zodat meer dan de helft van het openbare onderzoek buiten deze zomervakantie plaatsvindt. => In dat geval moet de beslissing van het CBS binnen de oorspronkelijke termijn aan de aanvrager worden bekendgemaakt.

NB: de vroegere termijn van 45 dagen als GA, noch SRO was moeilijk houdbaar, want het CBS had nog slechts 15 dagen om een uitspraak te doen na de overhandiging van de adviezen van de instanties. Niet houdbaar met het nieuwe systeem DBDMH-adviezen in de loop van de procedure in de gevallen waarin het een termijn van 60 dagen is.



✓ 4 hypothesen waarin de termijnen worden opgeschort of verlengd

1. In geval van een laattijdig uitgebracht advies van de DBDMH: de termijn wordt verlengd met het aantal dagen vertraging dat de DBDMH heeft opgelopen. (art. 126, § 3)
2. In geval van een wijziging van de aanvraag in de loop van het onderzoek: de afleveringstermijn wordt opgeschort indien de aanvrager (via de aankondiging) of de overheid (via het verzoek) de oorspronkelijke aanvraag wijzigt. Zie supra (art. 126/1 – 191).
3. Indien voor het onderzoek van de aanvraag rekening moet worden gehouden met een afzonderlijke bestuurshandeling: het onderzoek van de aanvraag en de afleveringstermijn worden opgeschort op verzoek van de aanvrager of op initiatief van de vergunnende overheid. (art. 194/1, § 2)
 - => Vertrekpunt van de opschorting: datum waarop de overheid het aanvaardt of ertoe beslist
 - => Vervaldag van de opschorting: datum waarop de afzonderlijke bestuurshandeling definitief is goedgekeurd.
 - NB 1: een handeling is pas definitief nadat de administratieve beroepen zijn uitgeput of de termijnen om ze in te dienen zijn verstreken; de beroepen bij de Raad van State of de rechtscollèges van de rechterlijke orde worden dus niet in aanmerking genomen en vormen geen obstakel voor het opheffen van de opschorting.
 - NB 2: in aanmerking nemen van de datum van de goedkeuring van de handeling en niet van de betekening
 - => Bv. noodzaak van een regeringsbesluit over de wijziging van een buurtweg, toekenning van afwijking(en) door de FOD Binnenlandse Zaken op advies van de DBDMH, ...)
4. In geval van een indiening van een voorstel of aanvraag tot bescherming betreffende het goed waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft: het onderzoek van de aanvraag en de termijnen worden opgeschort tot aan de betekening van de beslissing van de Regering om al dan niet de beschermingsprocedure in te stellen. (art. 194/1 - 222)
 - => Geen inhoudelijke wijziging, maar nauwkeurigere bepaling van de opschortingsduur + verband met de wijzigingen van artikelen 222, 223 en 227 op het vlak van erfgoed



✓ **Kennis van de afleveringstermijnen** (art. 123/5)

Voor alle vergunningsaanvragen moet de aanvrager op elk moment de nog lopende onderzoekstermijn kunnen kennen.

=> De Regering keurt een **besluit** goed waarin de middelen en de instrumenten hiertoe zijn vastgelegd.

=> In de praktijk zal dit gebeuren via het platform NOVA (bv. aanvrager een toegangsleutel bezorgen op het ogenblik van het OB).

✓ **De termijnen van orde worden verplichte termijnen** (art. 156/1)

De huidige termijnen van orde (= indicatief, geen gevolg/sanctie bij een overschrijding) worden omgevormd tot verplichte termijnen (= die moeten worden nageleefd en gevolgen hebben bij een overschrijding).

Als de gemeente de vergunning niet aflevert binnen de door het Wetboek vastgelegde termijn, neemt de GA de aanvraag in behandeling = automatische aanhangigmaking bij de GA.

De optie van de ~~stilzwijgende weigering~~ wanneer de gemeente de termijn overschrijdt, werd herzien tijdens de debatten in de parlementaire commissie.

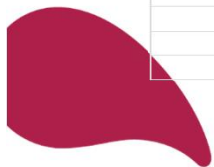
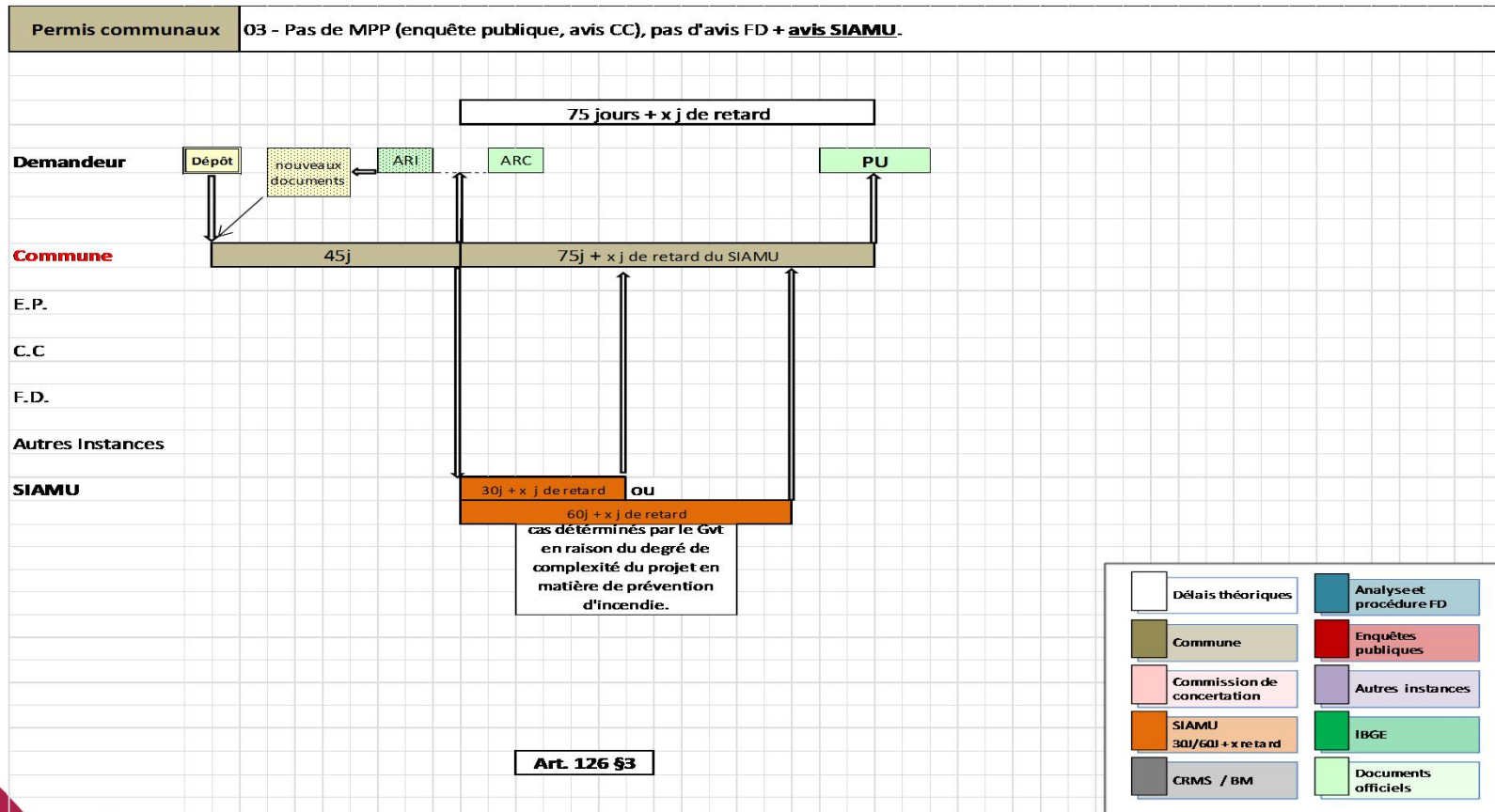
Men wil ervoor zorgen dat de aanvrager niet wordt verplicht om zelf het initiatief te nemen om beroep aan te tekenen bij de Regering: er wordt een automatische tussenfase gecreëerd via de GA.

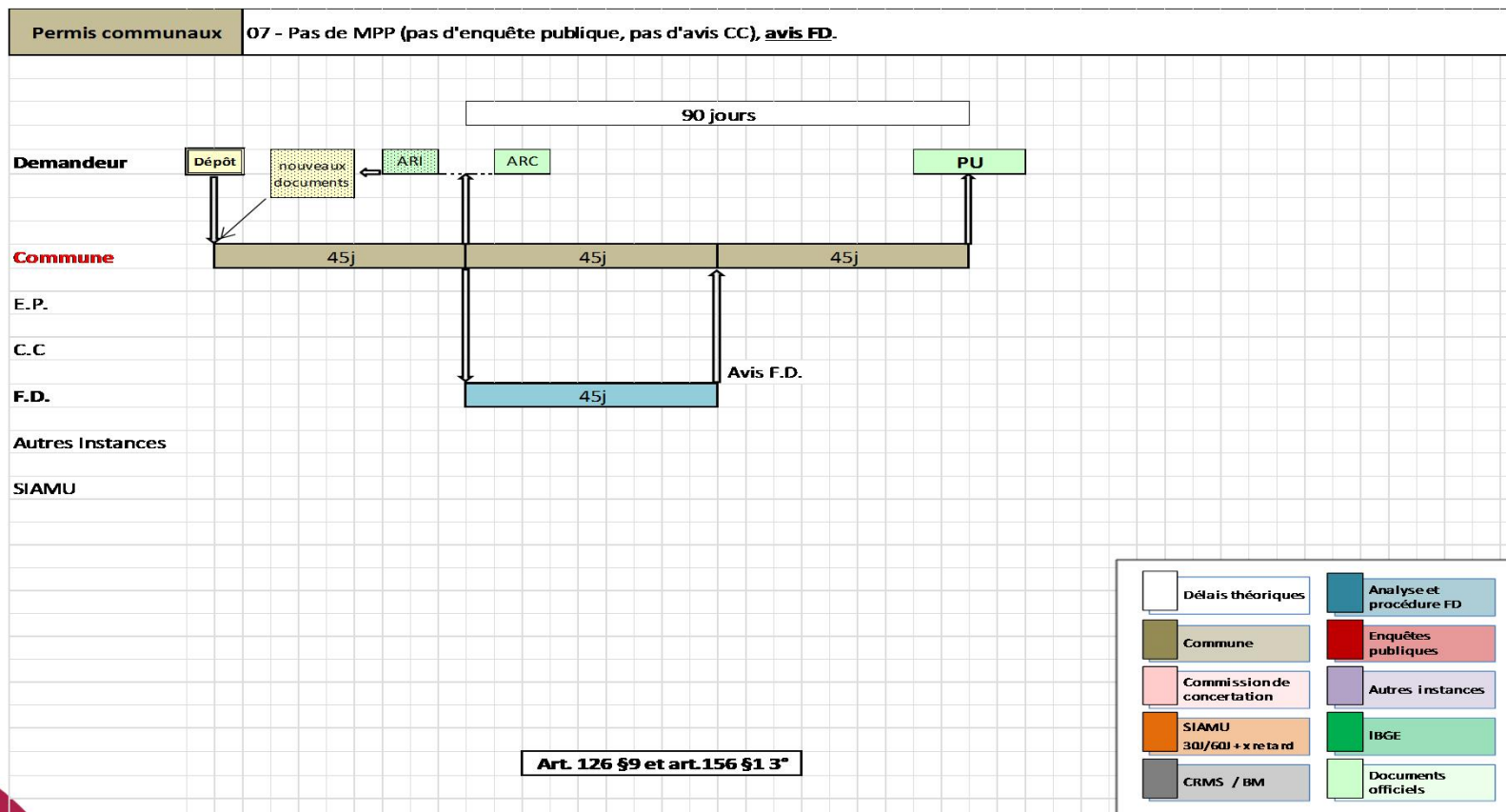
NB: de stilzwijgende weigering bij een overschrijding van de termijn wordt behouden voor de door de GA behandelde vergunningen. De aanvrager kan beroep aantekenen bij de Regering tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van de GA.

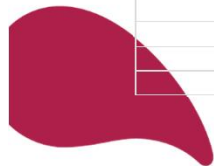
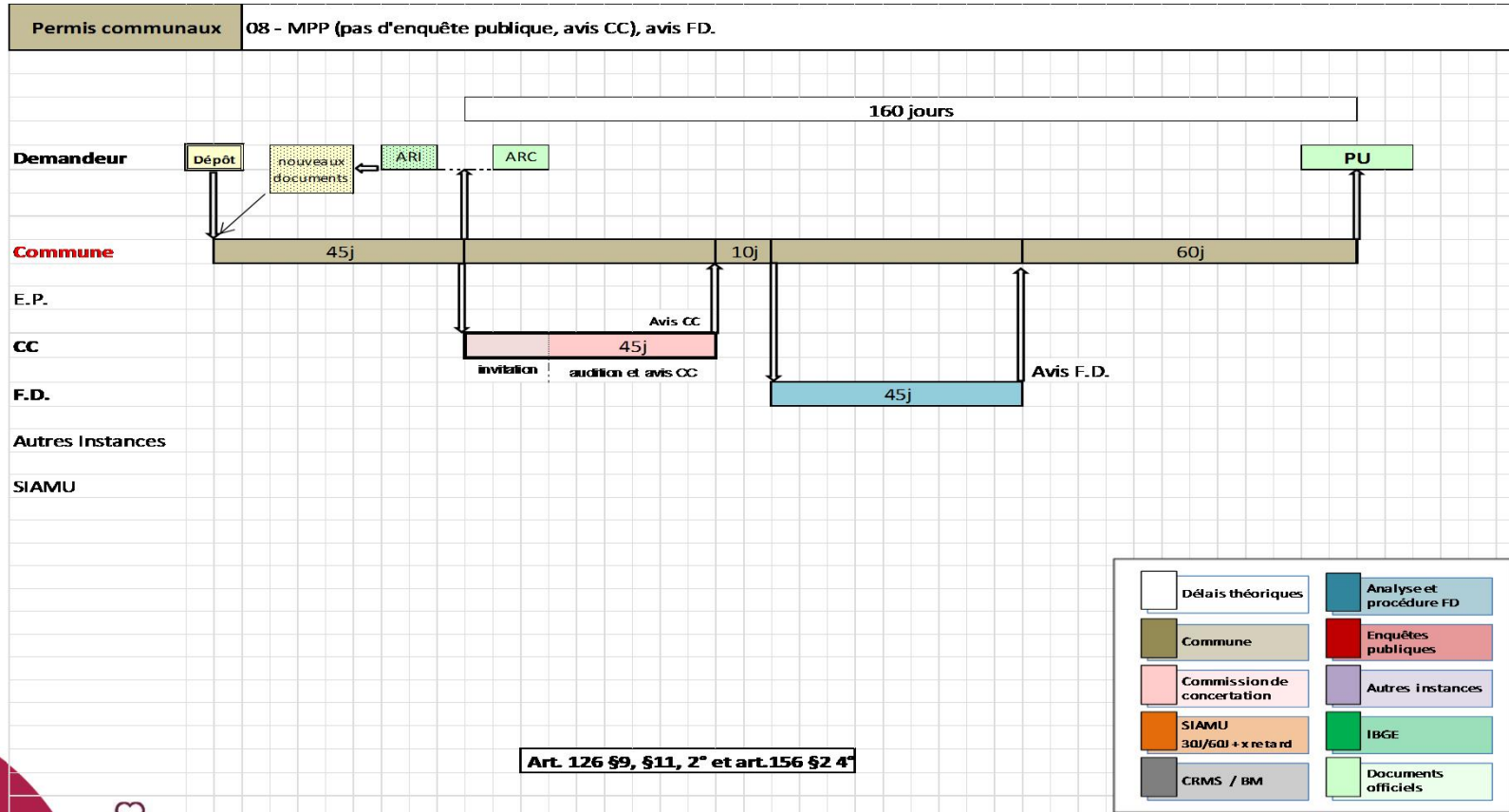
✓ **Automatische aanhangigmaking bij de gemachtigde ambtenaar** (art. 178/2)

Zie de onderzoeksprocedure door de GA infra in het deel over de gewestelijke vergunningen









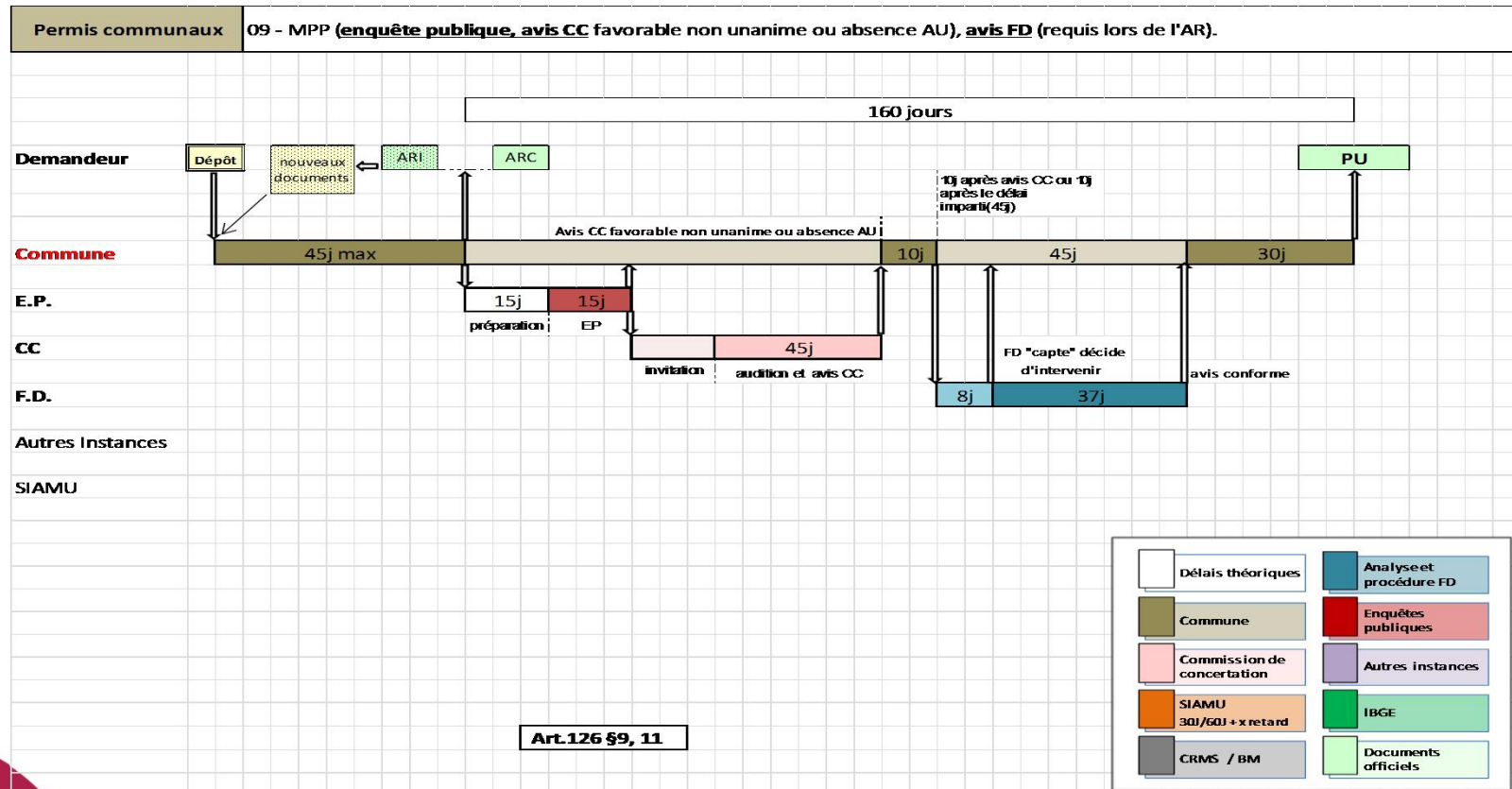
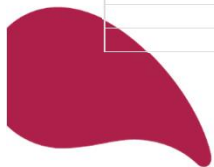
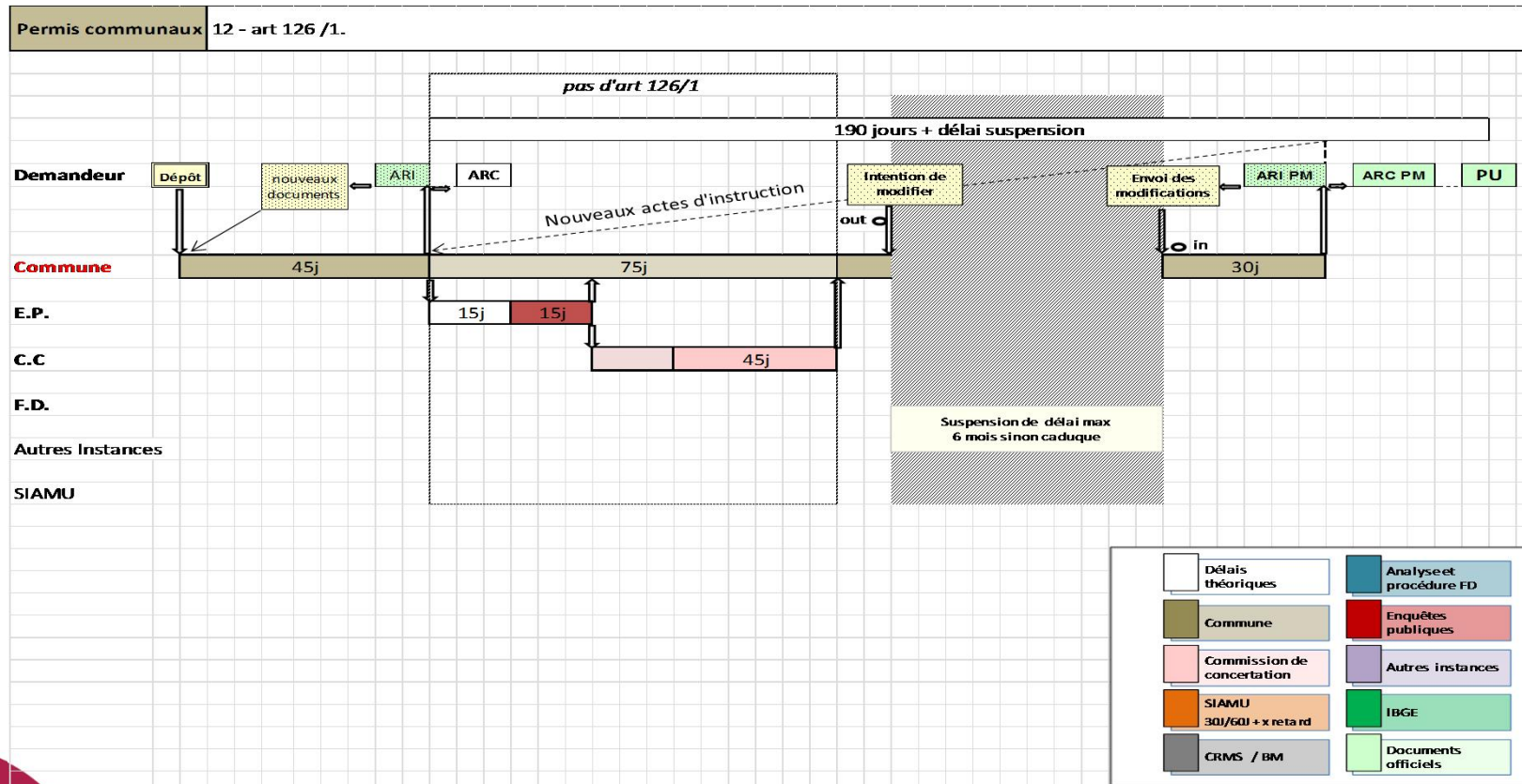
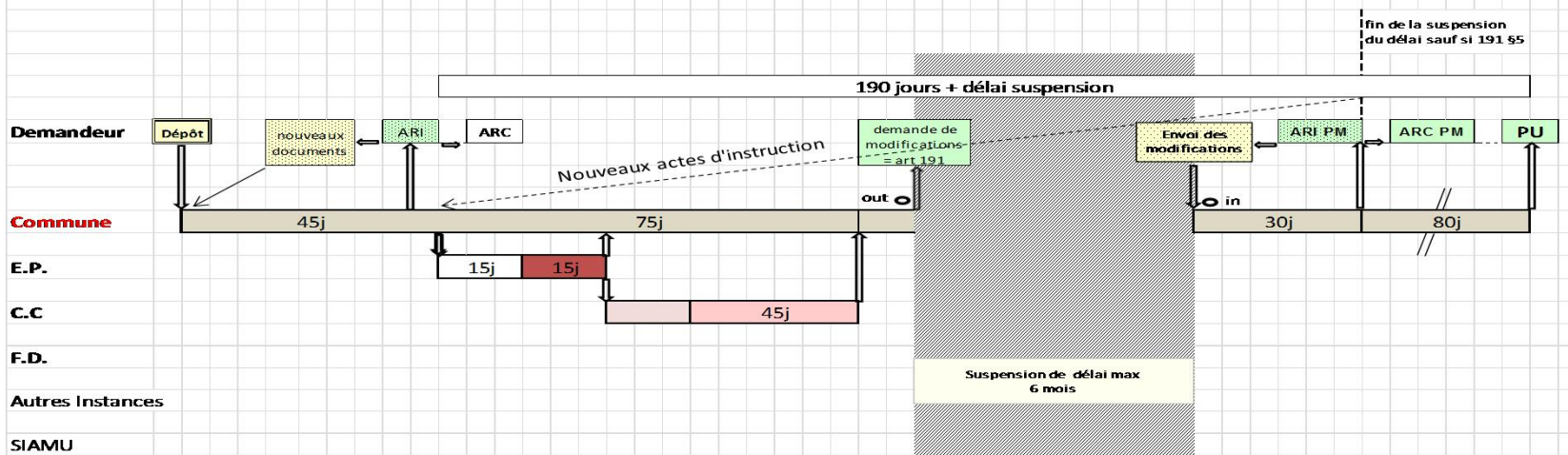


Schéma 05



Permis communaux 13 - "art 191" par le CBE.



White box	Délais théoriques	Light Blue box	Analyse et procédure FD
Light Green box	Commune	Red box	Enquêtes publiques
Pink box	Commission de concertation	Light Blue box	Autres instances
Orange box	SIAMU 30j/60j + x retard	Light Green box	IBGE
Grey box	CRMS / BM	Light Green box	Documents officiels

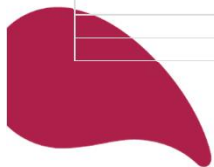
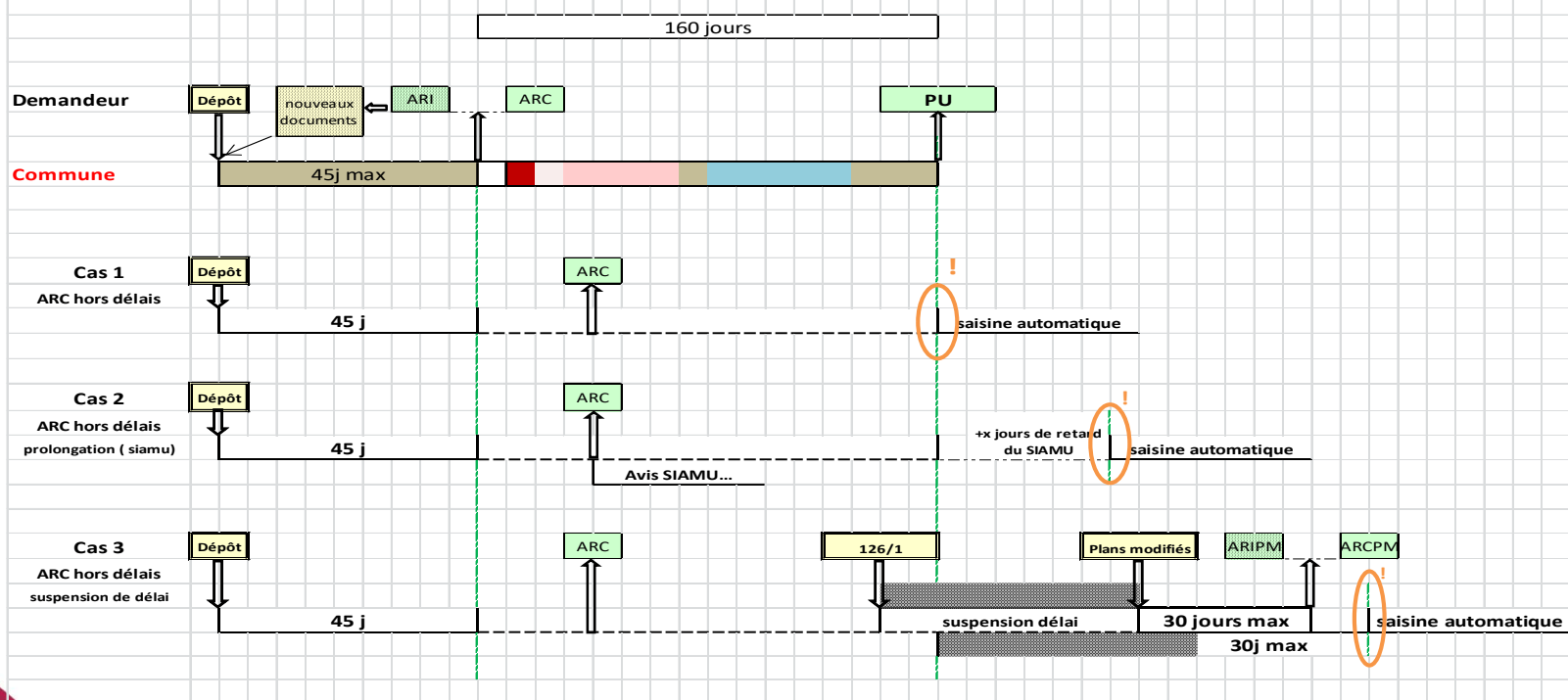


Schéma 07

Permis communaux	09 - MPP (enquête publique, avis CC favorable non unanime ou absence AU), avis FD (requis lors de l'AR).
SAISINE	Cas 1 : ARC hors délais / Cas 2 : ARC hors délais et prolongation du délai (SIAMU) / Cas 3 : ARC hors délais et suspension de délai (art 126/1)



- **Beslissing van de vergunnende overheid (art. 156/2)**

- ✓ **Types van beslissing:** de vergunnende overheid kan de vergunning toekennen, voorwaarden opleggen om de goede plaatselijke aanleg te vrijwaren (=> *uitdrukkelijk toegevoegd voor de gemeentelijke SV - leemte*) of de vergunning weigeren.

- ✓ **Gemeenschappelijke maatregelen voor de beslissingen:**
 - Specifieke regels betreffende de rooilijn en een ingesloten goed (**art. 189**) => geen verandering
 - Overeenstemming met de verordenende bepalingen inzake mobiliteit van het GMP en het GemMP in geval van werken betreffende de openbare ruimten en het wegnnet (**art. 189/1**)
 - Mogelijkheid om voor de werken een uitvoeringsplanning op te stellen (**art. 192**) => geen verandering
 - Opleggen van de voorwaarden van de DBDMH (**art. 193**) => geen verandering
 - Weigering van de vergunning als de aanvraag niet voldoet aan de voorwaarden die worden opgelegd door het regeringsbesluit tot weigering van het instellen van de beschermingsprocedure of door een besluit tot weigering van de bescherming van het goed dat het voorwerp uitmaakt van de aanvraag. (**art. 194**)
 - **Mogelijke weigering** van de vergunning wanneer de aanvraag in strijd is met een ontwerp van GBP, van RPA of van BBP
=> De vergunnende overheid moet in dat geval de vergunning niet meer weigeren (want de ontwerpplannen kunnen geen rechtsgevolgen hebben vóór de inwerkingtreding ervan), maar mag ze weigeren mits een behoorlijke motivering, die voortkomt uit het beeld dat ze heeft van de goede plaatselijke aanleg. (**art. 194**)



- **Uitvoering en opschorting/nietigverklaring van de gemeentelijke vergunning** (art. 157, 161 tot 163, 194/2)
 - ✓ **Unieke uitvoeringstermijn:** de SV is **20 dagen** uitvoerbaar vanaf de aflevering ervan. (art. 157)
Standaardisering en vermindering van de termijn: 20 dagen in alle gevallen (en niet meer ~~20 of 30 dagen~~ afhankelijk van het feit of er al dan niet een BBP/VV is).
 - ✓ **Aanplakking vergunning + waarschuwing overheid begin van de werken**: geen verandering (art. 194/2)
 - ✓ **Toezichtprocedure: opschorting - vernietiging van de vergunning** (art. ~~160~~, 161 tot 163)
 - De verschillende opschortingshypothese's zijn gegroepeerd in art. 161.
 - De GA brenkt rechtstreeks verslag uit aan het Stedenbouwkundig College zonder langs de overbodige tussenschakel van het ~~bestuur~~ te moeten gaan. Idem voor de hoorzitting.
 - De GA kan een gemeentelijke vergunning opschorten en ze onderwerpen aan de nietigverklaring van de Regering indien ze in strijd is met de goede plaatselijke aanleg, zoals die zou kunnen worden geherdefinieerd bij de goedkeuring of de wijziging van een GBP of een RPA op initiatief van de Regering vóór de aflevering van de vergunning.



B. DE GEWESTELIJKE VERGUNNINGEN

Verwijzing naar de gemeentelijke vergunningen behalve de bijzonderheden van de door de GA afgegeven vergunningen

- **Een eventuele projectvergadering (art. 188/12)**

IDEM gemeentelijke vergunningen: nieuw = mogelijkheid voor de ontwerper om de belangrijkste betrokken partijen bijeen te roepen voor een vergadering alvorens zijn vergunningsaanvraag in te dienen.

- **Voorafgaand advies van de bouwmeester (art.11/1)**

IDEM gemeentelijke vergunningen: 60 dagen – voor door de Regering opgesomde projecten

- **Indiening van de aanvraag en ontvangstbewijs (art. 176)**

✓ **Indiening van de aanvraag**: IDEM gemeentelijke vergunningen art. 124 en 125

✓ **Controle van de effecten**: IDEM gemeentelijke vergunningen art. 125

✓ **Ontvangstbewijs**: IDEM gemeentelijke vergunningen art. 125.

OB te betekenen binnen de 45 dagen. + In voorkomend geval controleert de GA tegelijk het ER en het dossier op hun volledigheid
Ook hier vervalt de aanvraag als de aanvrager zijn ontbrekende documenten en inlichtingen niet binnen 6 maanden na het OBO overmaakt.

✓ **In geval van een openbaar onderzoek**: de GA verzoekt het betrokken CBS het openbaar onderzoek te organiseren (geen verandering).

✓ **Indiening van gemengde projecten**: indiening van SV en MV bij de GA. Zie infra.



- **Raadpleging van de instanties (art. 177)**

- ✓ **Adviesaanvraag** aan de instanties: IDEM gemeentelijke vergunningen art. 126: op het moment van het OB
 - ✓ **Verzending van het advies**: IDEM gemeentelijke vergunningen art. 126: 30 dagen en bij een laattijdig uitgebracht advies wordt de procedure voortgezet + overheid heeft de keuze om er al dan niet rekening mee te houden.
 - ✓ **Vrijstellingen van adviezen van instanties**: IDEM gemeentelijke vergunningen art. 126: via het **besluit** betreffende de vrijstellingen
 - ✓ **Als het ontwerp wordt gewijzigd na de ES**: de GA vraagt een **nieuw advies** aan de instanties, geraadpleegd over de oorspronkelijke aanvraag.
 - ✓ **Geraadpleegde instanties**: de verplichte instanties (behalve indien vrijstellingen) worden hieronder vermeld. Andere instanties kunnen worden geraadpleegd op initiatief van de overheid naargelang van de specifieke kenmerken van de dossiers.
- Advies van de DBDMH**: IDEM gemeentelijke vergunningen art. 126: advies vereist in de loop van het onderzoek door de overheid – DBDMH beschikt over 30 of 60 dagen om zijn advies uit te brengen.
In geval van een laattijdig uitgebracht advies wordt de procedure voortgezet en wordt de afleveringstermijn van de SV verlengd met het aantal dagen vertraging dat de DBDMH heeft opgelopen.
- Advies van het BIM**: IDEM gemeentelijke vergunningen art. 126: indien toepassing van de Seveso- en Natuurordonnanties
- Advies van de KCML**:
- **Behoud van het eensluidende karakter van het advies van de KCML voor de unieke vergunningen.**
 - Alle adviezen van de KCML moeten worden gemotiveerd. + Wanneer er voorwaarden worden gekoppeld aan een eensluidend advies, moeten ze duidelijk en nauwkeurig opgesomd worden.
 - Om een eensluidende advies *aan te nemen*: quorum (minimumaantal aanwezige leden) van minstens 2/3 en stemming door minstens 2/3 van de door de Regering aangestelde leden. Indien quorum niet bereikt: +15 dagen om opnieuw samen te roepen.
=> *bij niet-goedkeuring van het advies met naleving van vormen en termijn wordt het eensluidende advies gunstig geacht.*
 - Om het eensluidende advies aan de GA *te betekenen*: 30 dagen + 60dagen als de KCML een bijkomende studie vraagt
=> in geval van een laattijdig betekend eensluidend advies (~~aangezien het niet binnen de termijn werd goedgekeurd, wordt het nog steeds gunstig geacht~~) *verliest het advies zijn dwingende karakter en wordt de procedure voortgezet* (net als voor alle andere adviezen).
 - Vrijstellingen van KCML-advies via het **besluit** betreffende de vrijstellingen



□ **Advies van Brussel Mobiliteit:**

Voor de SV-VV-SA moet de GA het advies van BM vragen in geval van handelingen en werken betreffende het wegennet en de openbare ruimte, zoals vastgelegd in **art. 189/1** (= vroeger art. 4/4, opgeheven en herschreven)

- Verduidelijking van de definitie: = werken met betrekking tot de markering, de uitrusting of de inrichtingen, ongeacht de aanvrager (niet enkel meer degene die door een openbare instantie worden gevraagd)
- Verduidelijking dat dit advies louter betrekking heeft op de overeenstemming van de vergunningsaanvraag met de verordenende bepalingen van het GMP of het GemMP.
- Schrapping van het onuitvoerbaar systeem van aan zich trekken van de Regering indien de GA afwijkt van het advies van BM. Als de GA ervan afwijkt, moet hij dit met voldoende redenen omkleden.
- Mogelijkheid voor de GA om af te wijken van de specifieke reglementaire voorschriften (niet de algemene) van het GMP en de reglementaire voorschriften van het GemMP (**art. 126, § 11**)
- Brussel Mobiliteit kan een bijkomende studie vragen: in dat geval + 60 dagen om zijn advies te sturen.

□ **Advies van het CBS:**

- Raadpleging: het advies van de gemeente is steeds vereist, behoudens vrijstellingen via het **besluit** betreffende de vrijstellingen.
- Termijn: het moet binnen **30 dagen** na het OB **of** binnen **45 dagen** na de afronding van het openbaar onderzoek worden verstuurd als er een is (in overeenstemming brengen met de OMV).
- Laattijdig ingediend advies: de procedure wordt voortgezet + keuze van de GA om er al dan niet rekening mee te houden
- Kracht: het advies is raadgevend. Het is niet meer eensluidend in geval van een bestemmingswijziging van een beschermd goed en als de aanvraag niet meer onder een van de andere bevoegdheden van de GA valt.

□ **Eventuele andere instanties:** afhankelijk van de specifieke kenmerken van het dossier: 30 dagen

- **Speciale regelen van openbaarmaking (art. 117 – 188/7 tot 188/11)**
- ✓ **In geval van een effectenbeoordeling :**
 - Het openbaar onderzoek duurt 30 dagen in het geval van een ES (art. 177/14) of een ER (art.177/20). Idem indien verkeerswegen (**besluit betreffende de openbare onderzoeken**).
 - De overlegcommissie wordt uitgebreid tot de gemeenten die betrokken zijn bij een ES of ER – 45 dagen – altijd raadgevend voor de gewestelijke vergunningen.
- ✓ **Voor de rest**, IDEM gemeentelijke vergunningen: onder meer het onderscheid van het begrip en brede waaier van mogelijke procedures: openbaar onderzoek + OC, openbaar onderzoek alleen of OC alleen, via het **besluit** betreffende de vrijstellingen.

- **Wijziging van de aanvraag (art. 177/1 - 191)**
- ✓ **Op initiatief van de aanvrager of van de overheid** : IDEM gemeentelijke vergunningen art. 126/1 en art. 191:
 - Geen wijziging door de aanvrager vóór het einde van de SRO
 - De aanvrager moet zijn voornemen zijn oorspronkelijke aanvraag te wijzigen, kenbaar maken.
 - Termijn voor ontvangbevestiging: 30 dagen
 - Verval indien de aanvrager de wijzigingen niet aanbrengt binnen 6 maanden na de vraag van de overheid
 - Mechanisme om de onderzoekstermijn op te schorten
 - In geval van wezenlijke wijzigingen bepaalt de overheid de nieuwe onderzoekshandelingen (beoordelingsbevoegdheid)



- **Effectenbeoordeling** (art. 175/1 tot 175/21 + bijlagen A tot F)

Wat de structuur van het BWRO betreft, werden de bepalingen over de effectenbeoordelingen verplaatst naar het hoofdstuk betreffende de door de GA afgegeven vergunningen en worden dus de artikelen 175/1 tot 175/21.

1) De voorafgaande effectenbeoordeling (art. 175/1)

✓ Omzetting van de Europese richtlijn:

Er werden talrijke bepalingen aangepast/toegevoegd met het oog op de **omzetting van richtlijn 2014/52/EU** tot wijziging van de richtlijn betreffende de milieueffectenbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten, waaronder:

- art. 175/1, § 1: definitie van "effecten van een project": wijziging van de lijst van te bestuderen factoren + verduidelijking dat enkel de belangrijke gevolgen moeten worden beoordeeld.
- art. 175/1, § 5: delen van kennis: een ER of een ES kan voortaan **rekening houden met de beschikbare resultaten van andere relevante milieueffectenbeoordelingen** die vroeger zijn uitgevoerd => verlaging van de kosten en verkorting van de uitvoeringstermijnen van deze beoordelingen.
=> Enerzijds moeten de overheden deze beoordelingen dus ter beschikking stellen van de ontwerpers.
=> Anderzijds kunnen de ontwerpers zich niet verzetten tegen het hergebruik van informatie uit hun effectenbeoordeling.
- art. 190: de beslissing tot verlening of weigering van de vergunning wordt met redenen omkleed ten opzichte van de belangrijke impact die het project kan hebben op het leefmilieu en het stedelijke milieu in geval van een ER/ES en ze beschrijft de kenmerken van het project en de maatregelen die worden getroffen om deze aanzienlijke negatieve effecten te voorkomen, te beperken of te compenseren.
- art. 195: de overheden moeten het publiek en de geraadpleegde instanties informeren over elke verleende of geweigerde vergunning (zelfs die zonder beoordeling) en ze hen ter beschikking stellen.
- nieuwe bijlagen E en F: bijlage E = selectiecriteria voor projecten die worden onderworpen aan een beoordeling en bijlage F = lijst van de gegevens die de beoordeling minstens moet bevatten



- ✓ **Duur van het openbaar onderzoek**: minstens **30 dagen** (~~15 dagen~~) wanneer er een ER of ES is (art. 175/14 en art. 175/20)

- ✓ **Grensoverschrijdende effecten** : indien noemenswaardige impact op een ander gewest of een andere staat, wordt het dossier overgemaakt aan de bevoegde overheden van dat andere gewest of die andere staat. (art. 175/1, § 4)
= Toevoeging van de hypothese bedoeld in art. 6, § 5bis van de bijzondere wet van 08/08/1980: in geval van een handelsvestiging met een nettohandelsoppervlakte van + 20.000 m² op een afstand van minder dan 20 km van een ander gewest => 6e staatshervorming

- ✓ **Beoordeling beperkt tot de specifieke aspecten die nog niet in aanmerking werden genomen**
indien het project:
 - 1° zich binnen de perimeter van een plan (GBP, BBP, RPA, Natuurplan, Mobiliteitsplan, ...), een verordening of een VV bevindt dat/die zelf het voorwerp uitmaakt van een effectenbeoordeling;
 - 2° in overeenstemming met dit hogere instrument is;
 - 3° minder dan 5 jaar na de inwerkingtreding of de aflevering van dit instrument is ingediend.

- ✓ **Vrijstelling van een effectenbeoordeling na een stedenbouwkundig attest**: het toepassingsgebied van de vrijstelling van een ES of ER wordt uitgebreid. Als het SA werd onderworpen aan een ES of ER en de daaropvolgende vergunningsaanvraag ermee in overeenstemming is of er enkel van afwijkt op het vlak van de aspecten die niet vallen onder bijlage A (ES) en bijlage B (ER): vrijstelling van de formaliteiten betreffende de effectenbeoordeling (art. 205, § 2)

- ✓ **Overtreding/misdrijf**: schending van de verplichtingen ter zake = overtreding van de aanvrager van de vergunning of de opsteller van de beoordeling. > richtlijn (art. 300, 18°)



2) De effectenstudie (ES) (art. 175/2 tot 175/14 + bijlage A)

- ✓ **Schrapping van de voorbereidingsfase van de ES:** schrapping van de fase van de opstelling van een voorontwerp van bestek voor elke ES en schrapping van de organisatie van een openbaar onderzoek en een OC eigen aan de ES
 - => Vereenvoudiging en tijdswinst van meerdere maanden
 - => Uit de ervaring is gebleken dat het nut van deze voorbereidingsfase erg beperkt is (bv. meestal verwarring bij het publiek tussen de 2 SRO's, die over het bestek van ES, vervolgens die over het project zelf).
 - => Een raadpleging van het publiek wordt uiteraard behouden, na afronding van de ES, over het project zelf: openbaar onderzoek van 30 dagen en uitgebreide OC.
- ✓ **Vorbereidende nota en nota van de ES:** minimale, meer volledige en aangepaste inhoud > richtlijn + specifieke Brusselse kenmerken
- ✓ **Typebestek:** er zal een **uniek bestekmodel voor alle ES bij regeringsbesluit** worden vastgelegd.
- ✓ **Begeleidingscomité (BC):**
 - Gewijzigde samenstelling: betrokken gemeente(n) + Stedenbouw + BIM+ Brussel Mobiliteit (= toevoeging). Er kunnen andere experts en instanties worden uitgenodigd, die echter niet stemgerechtigd zijn.
 - Bijeenroeping van het BC tegelijk met het OB, en binnen 15 dagen maakt het zijn beslissing bekend over de geografische gebieden, de alternatieven/varianten, de keuze van de opdrachthouder van de studie (cf. lijst van erkenningen van de Regering) en de termijn van de ES.
 - Tijdens het onderzoek van de vergunningsaanvraag kan het BC specifieke bijkomende informatie vragen (toegelicht in bijlage F) over het typebestek.
 - Mechanismen om eventuele tekortkomingen/gebreken van het BC te verhelpen: mogelijkheid voor de aanvrager om de zaak aanhangig te maken bij de Regering.
- ✓ **Uitvoeringstermijn van de ES:** de ES moet binnen een termijn van **maximaal 6 maanden** worden afgerond. Deze termijn kan worden verlengd wegens uitzonderlijke omstandigheden op voorwaarde dat dit met redenen wordt omkleed in de beslissing van het BC, van bij de start van de studie.
- ✓ **Mogelijke wijzigingen na de ES:** de beslissing om het project te wijzigen schort de afleveringstermijn van de vergunning op tot de indiening van de wijzigingen. Ze moeten worden overgemaakt binnen 6 maanden na de beëindiging van de ES. Zo niet vervalt de vergunningsaanvraag. De opdrachthouder van de studie kan aanvullende elementen bij de ES realiseren naar aanleiding van deze wijzigingen.



✓ **Bijlage A - Projecten die zijn onderworpen aan een ES**

- In meerdere rubrieken van bijlage A:
 - Schrapping van het woord "aanleg" voor bepaalde werken die aan een beoordeling worden onderworpen => einde aan de controverses + // Europese en nationale rechtspraak om te bevestigen dat een afbraakproject van een bouwwerk dat aan een effectenstudie is onderworpen, ook het voorwerp moet uitmaken van een dergelijke beoordeling.
 - "Met uitzondering van de vloeroppervlakte (VO) die wordt ingenomen door parkeerruimten voor motorvoertuigen": wanneer drempelwaarden voor VO zijn vastgelegd in bijlagen A en B, wordt onder deze VO de VO verstaan met uitzondering van de eventueel door parkeerruimten ingenomen VO (cf. definitie GBP = overdekt, boven het terreinniveau, vrije hoogte van minstens 2,20 m) => want de parkeerplaatsen vormen op zich een beoordelingsgrond.
- Rubriek 16 – Kantoren:
 - Schrapping van het woord "kantoorgebouw": een project met meerdere kantoorgebouwen waarvan de totale vloeroppervlakte meer dan 20.000 m² bedraagt, wordt onderworpen aan een ES. Het gebouw wordt beschouwd als een geheel (cf. definitie in de verklarende woordenlijst van het GBP).
 - Schrapping van het woord "bovengrondse": om elke betwisting te vermijden => het betreft hier wel degelijk de VO zoals die is gedefinieerd in het GBP.
- Rubriek 17 – Parking buiten de openbare weg: één rubriek voor de **overdekte parkeerplaatsen en de parkeerplaatsen in openlucht** + verhoging van de drempelwaarde tot **400 parkeerplaatsen (200)**. NB: ~~showrooms en opslagplaatsen voor versleten motorvoertuigen~~ vallen niet onder deze rubriek.
- Rubriek 19 – Wijziging van een bestaand project: = ruime zin: "wijziging" heeft betrekking op alle aanpassingen: **uitbreiding, vermindering en schrapping**.
 - ES als de geplande wijziging op zichzelf beantwoordt aan een van de rubrieken van bijlage A (geen verandering)
 - ES als de geplande wijziging leidt tot de overschrijding van de drempelwaarden bedoeld in de andere rubrieken van bijlage A => bevestiging van de bestaande praktijk. Doel = opdelen in kleine stukken vermijden. Bv.: bestaande parking met 350 plaatsen + toevoeging van 60 plaatsen = 410 plaatsen => drempel van 400 overschreden = ES
- Rubriek 21 – Handelsvestiging: schrapping van "~~handelsvestigingen van meer dan 4000 m²~~", vervangen door **ES voor een "handelsvestiging" van meer dan 5.000 m²** => omvat alle handelszaken, handelsgelaten, grote speciaalzaken, groothandelszaken, ...



3) Het effectenrapport (ER) (art. 175/15 tot 175/21 + bijlage B)

- ✓ **Onderzoek van de volledigheid**: de volledigheid van het ER wordt gecontroleerd **op het moment van het OB** door de GA (cel Effecten) binnen de termijn van 45 dagen.
=> Vereenvoudiging van de procedures: er zijn geen ~~twee opeenvolgende activiteiten~~ meer, maar wel een samenvoeging van 2 volledigheidsonderzoeken.

- ✓ **Minimale inhoud van het ER**: aangepast > richtlijn + specifieke Brusselse kenmerken

- ✓ **Auteur van het ER**: het ER moet de gegevens van de auteur bevatten, evenals de elementen die aantonen dat hij een bevoegd expert is. > richtlijn

- ✓ **Aanvullende informatie**: tijdens de behandeling van de vergunningsaanvraag kunnen de bevoegde overheden aanvullende informatie eisen, verduidelijkt in bijlage F > richtlijn

- ✓ **Flexibele definitie van de "uitzonderlijke omstandigheden"** waarin de OC de Regering kan aanraden om een ES uit te voeren.
=> Om tegemoet te komen aan een kritiek die het Grondwettelijk Hof in 2012 heeft geuit.



✓ **Bijlage B - Projecten die zijn onderworpen aan een ER**

- In meerdere rubrieken van bijlage B (idem als in bijlage A):
 - Schrapping van het woord "aanleg"
 - VO = met uitzondering van de vloeroppervlakte (VO) die wordt ingenomen door parkeerruimten voor motorvoertuigen
 - Schrapping van het woord "gebouw"

- Rubriek 24 – Voorzieningen: alle voorzieningen met een vloeroppervlakte van meer dan 1.000 m² of die meer dan 5.000 m² vloeroppervlakte innemen (dit laatste geval maakt het mogelijk te verwijzen naar de voorzieningen met een grote oppervlakte in de open lucht, bv. sportclubs, scholen, ...).
=> Schrapping van het onderscheid tussen de verschillende types van voorzieningen, en dus zijn gebedshuizen en gezondheidsinstellingen voortaan inbegrepen.
=> Schrapping van de vereiste 200 m² voor het publiek toegankelijke oppervlakte, aangezien het moeilijk te ramen valt.

- Rubriek 25 – Parking buiten de openbare weg: één rubriek voor de overdekte parkeerplaatsen en de parkeerplaatsen in openlucht + drempelwaarde opgetrokken naar **50 tot 400 parkeerplaatsen** (van 25 of 50 tot 200). NB: showrooms en opslagplaatsen voor gebruikte voertuigen vallen niet onder deze rubriek.

- Rubriek 28 – Wijziging van een bestaand project: = ruime zin: "wijziging" heeft betrekking op alle aanpassingen: uitbreiding, beperking en schrapping.
 - ER als projecten uit bijlage A of B "noemenswaardige" negatieve gevolgen voor het milieu kunnen hebben (NB: de projecten die vallen onder rubriek 19 van bijlage A => ES)
 - Geplande wijziging die leidt tot de overschrijding van de drempelwaarden bedoeld in de rubrieken van bijlage B (bevestiging van de praktijk)

- Rubriek 31 – Handelsvestiging: schrapping van handelsvestigingen van meer dan 1.000 m², vervangen door handelsvestigingen met een oppervlakte tussen 1.250 en 5.000 m²

- Rubriek 32 – Woningen: woningen met een vloeroppervlakte van meer dan 2.500 m² (nieuwe rubriek)



- **Onderzoek van de gemengde projecten (SV + MV klasse 1A of 1B) (art. 176/1 + 101, § 7)**
- ✓ **Nieuwe bevoegdheid van de GA:** de aanvraag van een gemengde SV valt voortaan onder **de bevoegdheid van de GA** (zelfs wanneer er geen effectenbeoordeling wordt vereist door Stedenbouw). => De inhoud van ~~art. 124, § 2~~ wordt dus verplaatst naar het deel over de door de GA afgegeven vergunningen = **nieuw art. 176/1**.
- ✓ **Naar een betere overeenstemming tussen het onderzoek van de 2 aanvragen: spiegelbepalingen tussen het BWRO en de OMV:**
 - Indiening van de aanvragen: de aanvragen tot SV en MV worden **ingediend bij de GA**. Zodra de aanvragen zijn ontvangen, maakt de GA de aanvraag tot MV over aan het BIM voor onderzoek. => invoering van een unieke brievenbus bij de GA => administratieve vereenvoudiging voor de aanvrager
 - Raadpleging van de instanties: de in het kader van de 2 aanvragen geraadpleegde instanties brengen een gezamenlijk advies uit.
 - SRO: de 2 aanvragen worden samen onderworpen aan de SRO zodra deze maatregelen vereist zijn voor een van de 2 aanvragen.
 - Advies van de DBDMH: opname van het advies in de gemengde procedure: één enkel advies van de DBDMH
 - Effectenbeoordeling: een voorbereidende nota voor de ES, een ER of een unieke ES
 - Onderzoek van de 2 aanvragen: gelijktijdig
 - Afleveringstermijn: vangt aan na het laatste OB + indien de afleveringstermijn van de MV wordt opgeschort, wordt die van de SV automatisch ook opgeschort. En vice versa.
 - Uitvoering van de vergunning: zolang de definitieve MV niet werd afgegeven, worden de SV en haar vervaltermijn opgeschort, en vice versa. (**art. 101, § 7**)
 - De weigering van een vergunning: de definitieve weigering van de MV leidt tot het verval van de SV, en vice versa. (**art. 101, § 7**)
 - Beroep: tot nietigverklaring tegen de MV voor de Raad van State of een rechtscollege van de rechterlijke orde, leidt tot de opschorting van de vervaltermijn van de SV, en vice versa. (**art. 101, § 7**)
 - Verlenging van de vervaltermijn: de aanvragen tot verlenging van de SV en MV worden ingediend bij de GA. (**art. 176/1, 10°**)
 - Wederzijdse informatieverstrekking: alle documenten die door de GA naar de aanvrager worden gestuurd, worden naar Leefmilieu Brussel gestuurd, en vice versa.

- **Verplichte termijnen voor de gewestelijke vergunningen**

✓ **3 basistermijnen voor de gewestelijke vergunningen (art. 178)** (buiten de automatische aanhangigmaking, zie infra)

Net als voor de gemeentelijke vergunningen, wil om het aantal hypothesen te verminderen en de berekening van de termijnen te vergemakkelijken. Vanaf het OB van 45 dagen (of vervalddag om het te betekenen) moet de vergunning binnen de volgende maximale termijnen worden betekend:

- 75 dagen: indien geen SRO
- 160 dagen: indien SRO
- 450 dagen: indien ES (// MV)
 - Indien de ES langer dan 6 maanden duurt wegens uitzonderlijke omstandigheden, wordt de termijn verlengd met evenveel dagen of maanden als het BC of de Regering heeft toegestaan als bijkomende termijn voor de studie. Deze uitzonderlijke termijn moet worden gemotiveerd zodra de studie wordt aangevat.
 - Als de keuze van de opdrachthouder van de studie wordt onderworpen aan een overheidsopdracht, worden de 450 dagen geteld vanaf de datum waarop de opdrachthouder door het BC of de Regering werd goedgekeurd. (art. 175/6)

eventueel + 30 dagen in de zomer: de GA kan beslissen om de termijn met 30 dagen te verlengen wanneer de termijn tijdens de zomervakantie verstrijkt (~~paas- en kerstvakantie~~) of wanneer het dossier moet worden uitgesteld zodat meer dan de helft van het openbaar onderzoek buiten deze zomervakantie plaatsvindt. => In dat geval moet de beslissing van de GA binnen de oorspronkelijke termijn aan de aanvrager worden bekendgemaakt.

+ 60 dagen indien bijkomende studie door de KCML of BM

NB 1: de gemengde projecten: indien geen ES => dus duur van 160 dagen, want voor de aanvraag tot MV is nog steeds een ER nodig, en dus SRO op het niveau van de SV.

NB 2: in geval van een ER: de volledigheid van het ER wordt voortaan gecontroleerd op het moment van het OB van de aanvraag (45 dagen) en er zijn SRO: dus ook afleveringstermijn van 160 dagen.



BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE
SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

✓ **6 hypothesen waarin de termijnen worden opgeschort of verlengd**

1. **Indien het project wordt gewijzigd na de effectenstudie**: de termijn voor de aflevering van de SV wordt opgeschort vanaf het moment waarop de aanvrager zijn voornemen om zijn aanvraag te wijzigen, ter kennis brengt tot de datum van indiening van de wijzigingen. => max. 6 maanden, zo niet vervalt de aanvraag. (art. 175/12)
2. **In geval van gemengde projecten**: indien de termijn voor de aflevering van de MV wordt opgeschort, wordt die van de SV automatisch ook opgeschort (en vice versa) (art. 176/1, 9°)
3. **In geval van een laattijdig uitgebracht advies van de DBDMH**: de termijn wordt verlengd met het aantal dagen vertraging dat de DBDMH heeft opgelopen. (art. 177, § 3)
4. **In geval van een wijziging van de aanvraag in de loop van het onderzoek**: de afleveringstermijn wordt opgeschort indien de aanvrager (via de aankondiging) of de overheid (via het verzoek) de oorspronkelijke aanvraag wijzigt. Zie supra (art.177/1 – 191)
5. **Indien voor het onderzoek van de aanvraag rekening moet worden gehouden met een afzonderlijke bestuurshandeling**: het onderzoek van de aanvraag en de afleveringstermijn worden opgeschort op verzoek van de aanvrager of op initiatief van de vergunnende overheid. (art. 194/1, § 2)
=> Vertrekpunt van de opschorting: datum waarop de overheid het aanvaardt of ertoe beslist
=> Vervaldag van de opschorting: datum waarop de afzonderlijke bestuurshandeling definitief is goedgekeurd
NB 1: een handeling is pas definitief nadat de administratieve beroepen zijn uitgeput of de termijnen om ze in te dienen zijn verstreken. De beroepen bij de Raad van State of bij de gewone rechtscollèges worden dus niet in aanmerking genomen en vormen geen obstakel voor het opheffen van de opschorting.
NB 2: de datum van de goedkeuring van de handeling wordt in aanmerking genomen, niet van de betekening
6. **In geval van een indiening van een voorstel/aanvraag tot bescherming betreffende het goed waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft**: het onderzoek van de aanvraag en de termijnen worden opgeschort tot de betekening van de beslissing van de Regering om al dan niet de beschermingsprocedure in te stellen. (art. 194/1 - 222)
=> Geen inhoudelijke wijziging, maar nauwkeurigere bepaling van de opschortingsduur + verband met de wijzigingen van artikelen 222, 223 en 227 op het vlak van erfgoed



✓ **Kennis van de afleveringstermijnen** (art. 123/5)

IDEM gemeentelijke vergunningen: de aanvrager moet in staat zijn om op elk moment de nog lopende onderzoekstermijn te kennen.

=> De Regering keurt een **besluit** goed waarin de middelen en de instrumenten hiertoe zijn vastgelegd.

=> In de praktijk zal dit gebeuren via het platform NOVA.

✓ **De termijnen van orde worden verplichte termijnen** (art. 178/1)

De huidige termijnen van orde (= indicatief, geen gevolg/sanctie bij overschrijding) worden omgevormd tot verplichte termijnen (= die moeten worden nageleefd en gevolgen hebben bij overschrijding).

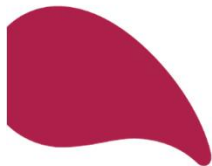
Indien de GA de vergunning niet afgeeft binnen de in het Wetboek vastgelegde termijn, wordt de vergunning geacht geweigerd te zijn: **stilzwijgende weigering**.

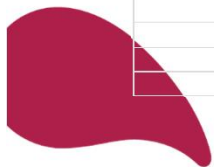
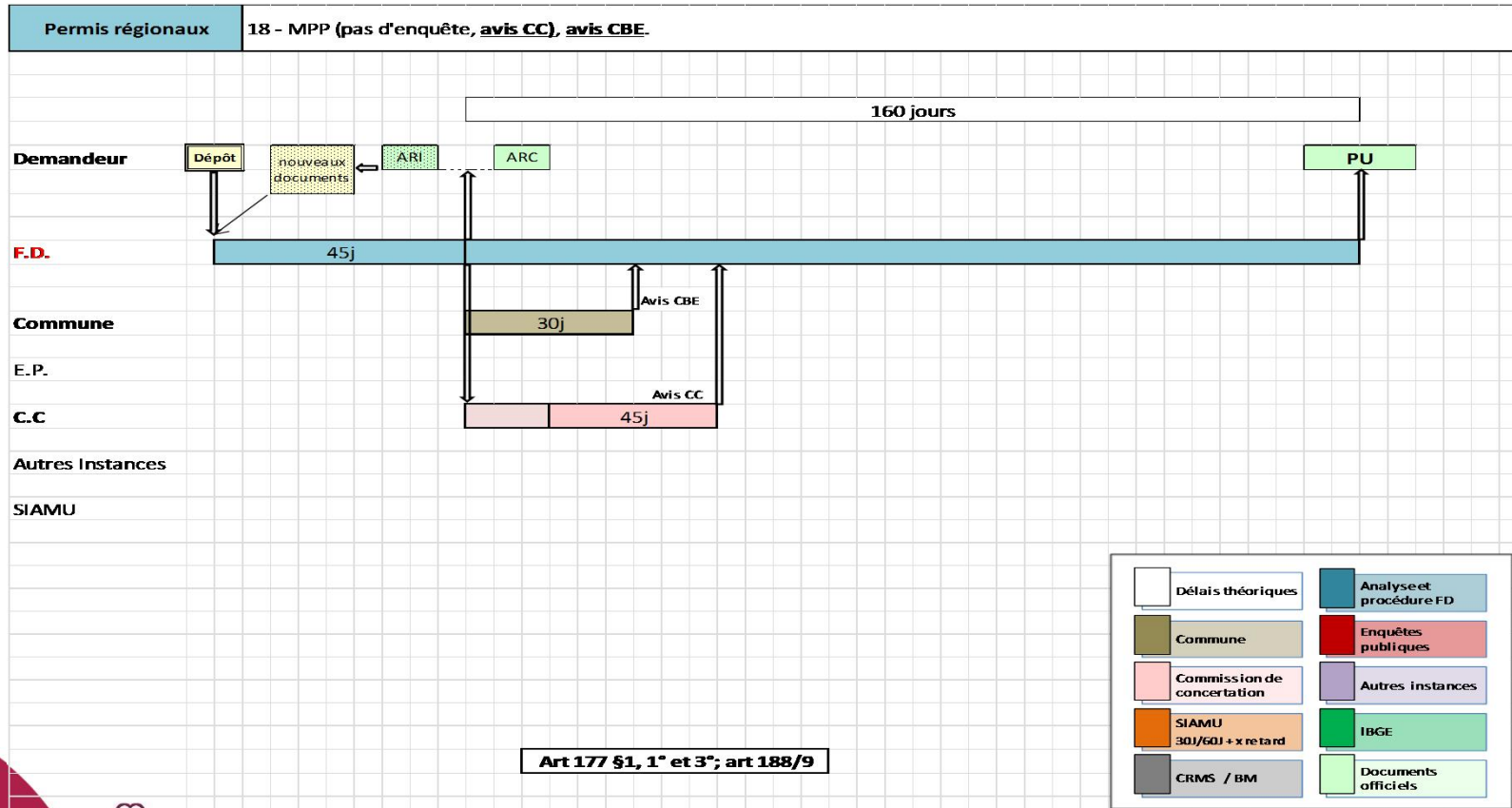
De aanvrager kan dan beroep aantekenen bij de Regering tegen de stilzwijgende beslissing van de GA.

NB: principe opgenomen van de OMV. De omgekeerde oplossing van de stilzwijgende vergunning is wettelijk gezien niet uitvoerbaar, onder meer omdat het hierdoor mogelijk zou worden vergunningen af te geven zonder het publiek te raadplegen of zonder effectenbeoordeling (>< Europese richtlijnen).



- **Automatische aanhangigmaking bij de gemachtigde ambtenaar (art. 178/2)**
- ✓ **De GA neemt het over van de tekortschietende gemeente:** bij ontstentenis van kennisgeving van de beslissing van het CBS binnen de in het Wetboek bepaalde termijnen wordt de aanvraag automatisch bij de gemachtigde ambtenaar aanhangig gemaakt. (art.156/1)
- ✓ **Specifieke regeling** wanneer de GA in aanhangigmaking een uitspraak doet over gemeentelijke vergunningen:
 - Termijn van 45 dagen: vanaf de datum van de aanhangigmaking om zijn beslissing bekend te maken
 - + 30 dagen: wanneer de aanvraag wordt onderworpen aan de raadpleging van de instanties of aan SRO en dit op gemeentelijk niveau niet werd gedaan
 - de GA vraagt zelf het advies en brengt het CBS en de aanvrager ervan op de hoogte
 - de GA verzoekt het CBS om de SRO te organiseren binnen 10 dagen na zijn aanvraag
 - + 10 dagen: wanneer de SRO tijdens de paas- of kerstvakantie plaatsvinden
 - + 45 dagen: wanneer de SRO tijdens de zomervakantie plaatsvinden
- ✓ **Indien de GA geen beslissing neemt binnen deze termijn, wordt de vergunning geacht geweigerd te zijn.**
- ✓ **NB:** art. 177/1 en 188 betreffende de gewestelijke vergunningen zijn van toepassing in geval van aanhangigmaking.
 - + interpretatie van de tekst in het licht van wat sinds 2009 van toepassing is: geen wezenlijke wijzigingen door de aanvrager in aanhangigmaking (want de GA mag zich niet uitspreken over een dossier dat wezenlijk verschilt van het dossier dat in eerste aanleg bij de gemeente werd ingediend).





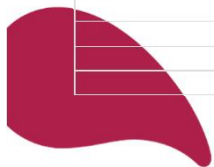
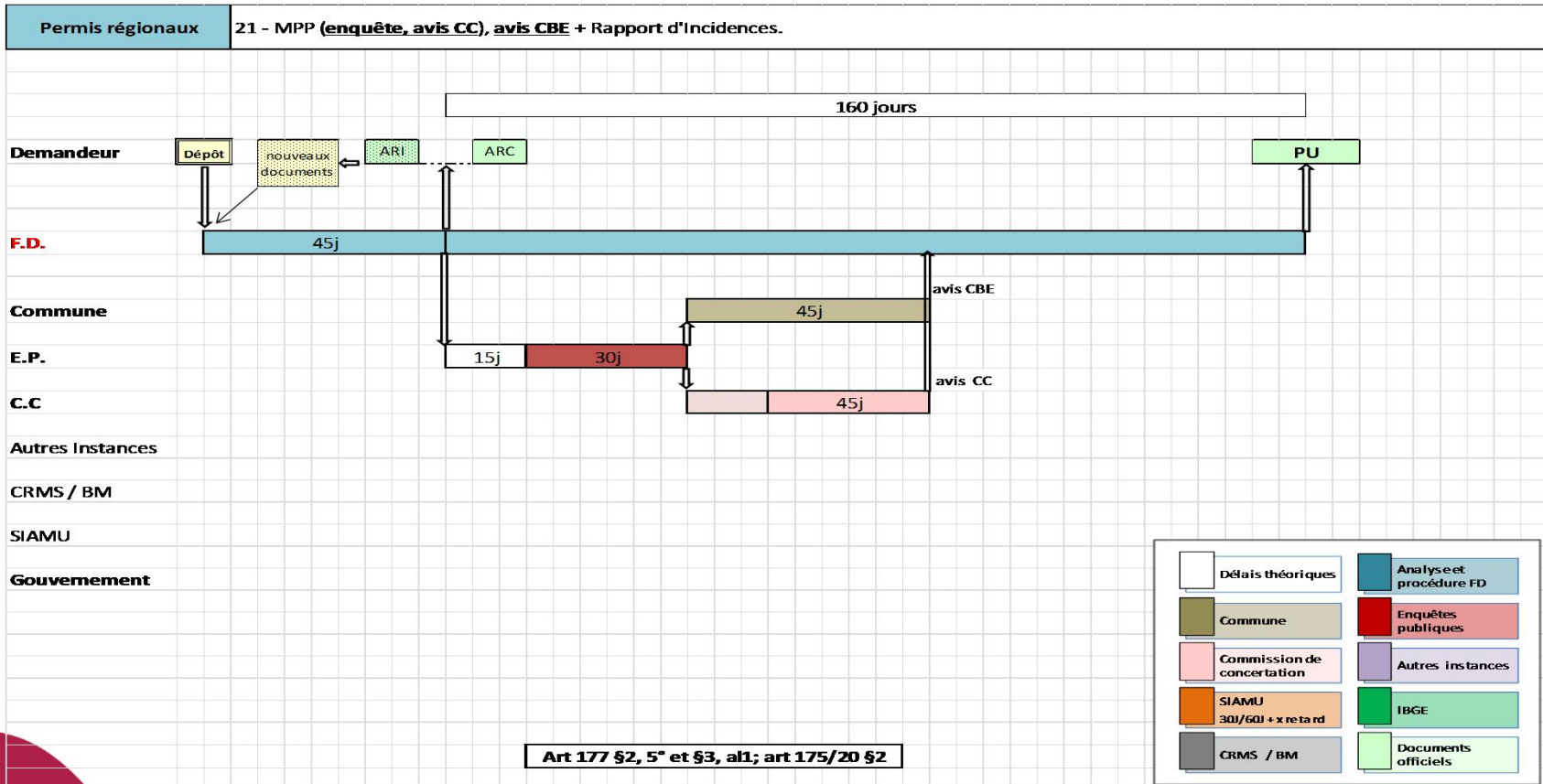
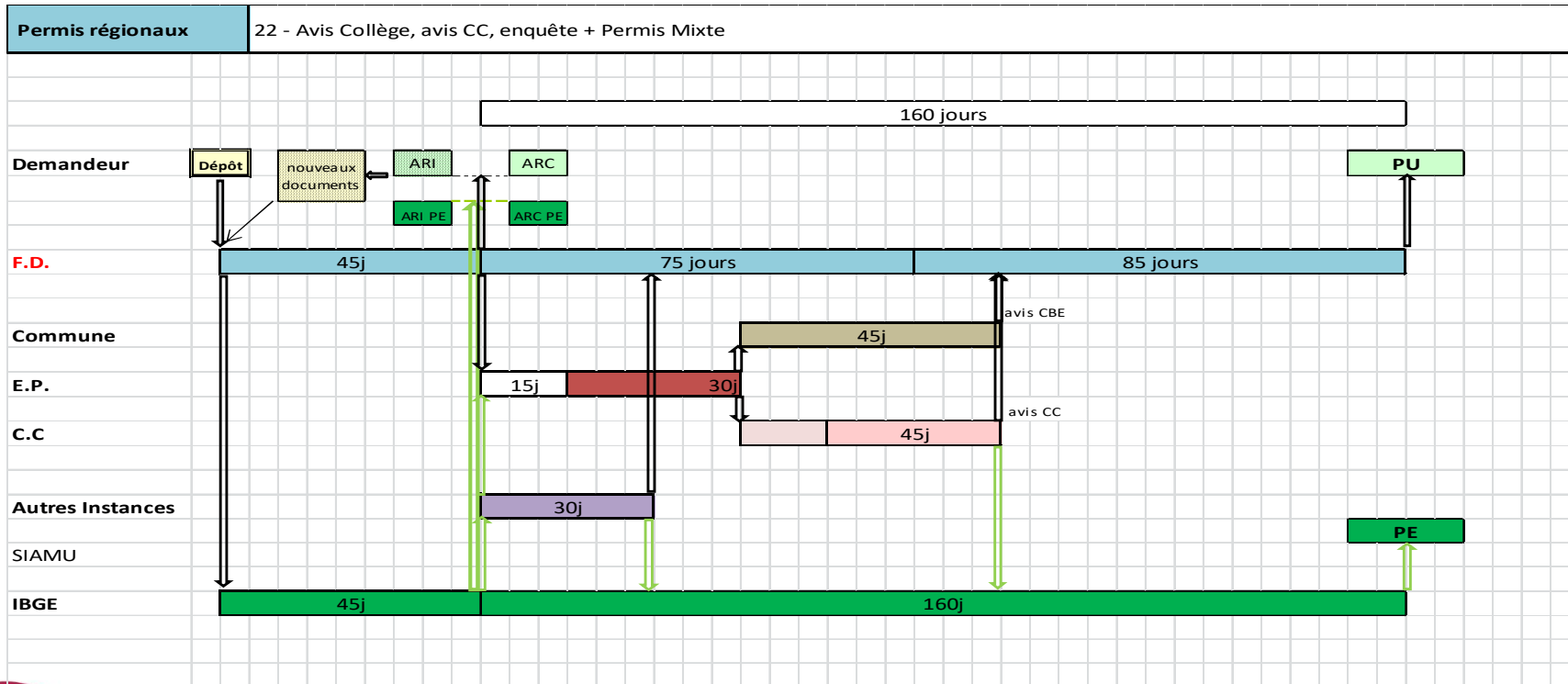


Schéma 10



- **Beslissing van de GA (art. 176, 188)**

- ✓ **De afwijkingen:** de GA spreekt zich uit over de afwijkingen in zijn beslissing tot verlening of weigering van de vergunning.
=> Verwijzing naar **art. 126, § 11** voor de bepalingen waarvan kan worden afgeweken.
=> Schraping van de noodzaak om te beschikken over een ~~met redenen omkleed voorstel van het CBS~~ over de afwijkingen opdat de GA zich erover kan uitspreken.

- ✓ **De beslissing tot verlening of weigering van de vergunning:**

IDEM gemeentelijke vergunningen: verwijzing naar **art. 156/2, 189, 189/1, 192, 193, 194.**

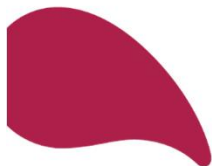
Specificiteiten voor de gewestelijke vergunningen

- **Het onderzoek van de verkavelingsvergunningen:** nieuwe bevoegdheid GA want de VV gelden voortaan als SV voor de verbindingswegen (**art. 103**)
=> De voormalige artikelen ~~196 en 197~~ zijn verplaatst naar het deel over de door de GA afgeleverde vergunningen: **nieuwe art. 177/2 en 177/3.**
=> Geen inhoudelijke wijziging:
 - De aanvragen tot VV worden onderworpen aan SRO.
 - De gemeenteraad beraadslaagt over de kwesties in verband met de wegen alvorens de VV wordt afgegeven.
 - Indien de VV in strijd is met erfdiensbaarheden: verduidelijken in de aanvraag.
- **Om werken van openbaar nut mogelijk te maken,** kan de GA de vergunning afgeven door af te wijken van de verordenende bepalingen van de plannen zodra hun wijziging is goedgekeurd en voor zover ze betrekking hebben op de bestemming van kleine plaatselijke gebieden zonder nopemenswaardige weerslag op het milieu. => geen wijziging in dat verband (**art. 188**)
- **In geval van werken betreffende de openbare ruimten of het wegennet:** overeenstemming met de verordenende mobiliteitsbepalingen van het GMP en het GemMP (**art. 189/1**)
~~Schraping van het systeem waarbij de Regering een zaak aan zich trekt~~
- **In geval van een ER of ES** wordt de beslissing tot verlening of weigering van de vergunning met redenen omkleed ~~gelet op de aanzienlijke effecten~~ op het leefmilieu en het stedelijk milieu die het project kan veroorzaken + beschrijving van de eigenschappen van het project en van de maatregelen die worden opgelegd, om deze noemenswaardige negatieve gevolgen te voorkomen, te verminderen of te compenseren = omzetting van de richtlijn over de effectenbeoordeling (**art. 190**)



- **Uitvoering van de gewestelijke vergunning (art. 188/1 en 194/2)**

- ✓ **Termijn voor de uitvoering van de vergunning**: de door de GA afgegeven vergunning wordt uitvoerbaar 30 dagen na de afgifte ervan (geen verandering).
NB: dit komt overeen met de termijn waarover de gemeente beschikt om beroep aan te tekenen tegen een door de GA afgeleverde vergunning. Dat beroep, alsook de termijn om het in te dienen, werken opschortend. Dit wil zeggen dat de SV door de vergunninghouder dus niet mag worden uitgevoerd gedurende deze 30 dagen of, desgevallend, tijdens het onderzoek van het beroep. (art.188/1)
- ✓ **Aanplakking toegestaan + waarschuwing overheid begin van de werken**: IDEM gewestelijke vergunningen (art. 194/2) – geen inhoudelijke verandering



- **Specifieke regeling van het scholenplan (art.197/1 tot 197/17)**

- ✓ **Geen grote veranderingen** voor de schoolvergunningen. De afwijkende en tijdelijke regeling (tot 30 juni 2020) van hoofdstuk IIIbis blijft behouden.
- ✓ **Verduidelijking van het toepassingsgebied:**
 - Gebruik van schoolvoorzieningen in plaats van schoolgebouwen om tot een uniformere woordenschat te komen in de verschillende stedenbouwkundige teksten (RB 2002 over de werken van openbaar nut, omzendbrief 2013 over de schoolvoorzieningen, ...).
 - Overname van de definitie uit de omzendbrief = "de instellingen met kleuter-, lager en/of secundair onderwijs, met inbegrip van het bijzonder onderwijs" (dit heeft dus geen betrekking op aanverwante schoolactiviteiten zoals crèches, hogescholen, academies, kunst- en sportscholen, huiswerk scholen, taalonderwijs, ...)
 - Heeft betrekking op de handelingen en werken "om de opvangcapaciteit van een schoolvoorziening te creëren of te vergroten". Bv.: toename van het aantal klassen of van het volume, maar niet louter de vervanging van de ramen = tegemoetkoming aan de demografische ontwikkeling in Brussel => expliciete verduidelijking in de tekst
 - Verduidelijking van de uitsluitingen:
 - gemengde projecten
 - aanvragen tot SV met ES
 - beschermd goederen
 - verkavelingsvergunningen
- ✓ **Laattijdig uitgebracht advies van een instantie**: ~~gunstig geacht~~, maar "de procedure [wordt] voortgezet zonder dat een laattijdig uitgebracht advies in aanmerking moet worden genomen"
=> idem zoals elders in het Wetboek



4. Het beroep bij de Regering (art. 188/1 tot 188/6)

- ✓ **Een enkele afdeling** voor de administratieve beroepen tegen de gemeentelijke en gewestelijke vergunningen
- ✓ **Wie kan beroep aantekenen** bij de Regering tegen een beslissing of een stilzwijgende weigering?
 - de aanvrager
 - de gemeente tegen een door de GA afgegeven vergunning 123/2 (aanvankelijke bevoegdheid van de GA niet in geval van vergunning afgegeven op aanhangigmaking) => In dat geval zijn het beroep en de termijn waarbinnen het moet worden ingesteld, opschortend (de houder mag zijn vergunning dus niet uitvoeren). Kopie aan de aanvrager per aangetekende brief = ontvankelijkheidsvoorwaarde van het beroep (nieuw).
- ✓ **Het beroep wordt rechtstreeks aan de Regering gericht**, die een kopie ervan bezorgt aan het Stedenbouwkundig College en aan de autoriteit wiens beslissing betwist wordt.
- ✓ **Advies van het Stedenbouwkundig College (SC)**: het gaat over tot een hoorzitting als die binnen de voorziene vormen werd aangevraagd, en het maakt zijn advies binnen 75 dagen (~~60 dagen~~ + 15 dagen) bekend.

In geval van een laattijdig uitgebracht advies wordt de procedure voortgezet zonder verplichting er rekening mee te houden.

 - + 30 dagen indien advies instanties
 - + 45 dagen indien openbaar onderzoek
 - + 45 dagen indien het openbaar onderzoek deels tijdens de zomervakantie plaatsvindt
 - + 45 dagen indien advies OC
 - + 60 dagen of aantal effectief door de gemeenteraad gebruikte dagen om zijn beslissing kenbaar te maken als het gaat om een beroep tegen een VV waarvoor de gemeenteraad over de zaak van de wegen geen beslissing heeft moeten nemen (= ex art. 197, § 2)
- ✓ **Beslissing van de Regering**: ze maakt haar beslissing binnen 60 dagen (~~30 dagen~~) bekend.
 - Zo niet kan elke partij per aangetekende brief een aanmaning naar de Regering sturen.
 - Indien de Regering binnen 30 dagen nog steeds geen beslissing heeft genomen, geldt het advies van het Stedenbouwkundig College als beslissing. Bij het ontbreken van het advies van het SC wordt de beslissing die het voorwerp van het beroep uitmaakt, bevestigd, ook als ze stilzwijgend was (geen verandering).
- ✓ **Mogelijkheid om kleine wijzigingen aan te brengen aan het project**, door de overheid of de aanvrager. NB: in het geval van wezenlijke wijzigingen weigert de overheid de vergunning en verzoekt ze de aanvrager om een nieuwe aanvraag in te dienen bij de in eerste aanleg bevoegde overheid (geen verandering).
- ✓ **Toepassing van gezamenlijke bepalingen**: voor de beslissing van de Regering, zie supra: [art. 188/7 tot 195](#).
- ✓ **Machtiging aan de Regering**: de modaliteiten betreffende het instellen en het organiseren van de hoorzitting bij besluit vastleggen.



VI. ONROEREND ERFGOED (art. 206 tot 250)

- ✓ Overheid die de unieke vergunningen afgeeft: GA Erfgoed - Zie supra (art. 5).
- ✓ KCML: (art. 11)
 - Ruimere lijst van de vertegenwoordigde vakgebieden: stedenbouw, landschap, architectuur, bouwingenieur, geschiedenis, kunstgeschiedenis, archeologie, natuurlijk erfgoed, restauratietechnieken en bouweconomie + mogelijkheid om bij **besluit** in bijkomende vakgebieden te voorzien.
 - Het beheer van het secretariaat valt rechtstreeks onder de bevoegdheid van het bestuur/DML (niet meer aangesteld door de Regering).
 - Alle adviezen worden gemotiveerd + Wanneer er voorwaarden zijn gekoppeld aan een eensluitend advies, worden deze duidelijk en nauwkeurig opgesomd in het dispositief.
 - Behoud van het eensluitende karakter van het advies voor de unieke vergunningen (art. 177)
 - Verduidelijking van de berekening van de 2/3-meerderheid voor het quorum en de stemming: voor de twee voorwaarden baseert men zich op het aantal leden dat door de Regering werd aangewezen op het moment van de vergadering van de KCML (en niet meer op het wettelijke aantal van 18 leden) voor het quorum, en op het aantal aanwezige leden voor de stemming.
 - Bv.: als de 18 leden werden aangesteld, kan de KCML beraadslagen indien minstens 12 leden aanwezig zijn en minstens 12 leden het advies goedkeuren.
 - Bv.: als op een welbepaald moment slechts 15 leden zijn aangewezen, moeten er minstens 10 leden aanwezig zijn en stemmen om een eensluitend advies te kunnen goedkeuren.
 - De blokkerende macht van de KCML kan pas worden uitgeoefend wanneer een effectieve meerderheid van minstens 2/3 van de aangewezen leden ermee instemt om de bevoegdheid uit te oefenen (en niet meer mogelijks een minderheid, zoals dat vandaag het geval is).
- Zo niet?
 - *Als het quorum niet is bereikt of het advies niet het minimumaantal vereiste stemmen krijgt, zal het advies van de KCML gunstig worden geacht.*
 - *Als de KCML echter een eensluitend advies goedkeurt onder de opgelegde voorwaarden en binnen de vastgelegde termijnen, maar ze het buiten de termijn bekendmaakt, zal het gewoon zijn dwingende karakter verliezen (het advies zal niet meer gunstig worden geacht) en de GA zal de procedure voortzetten al dan niet rekening houdend met het advies, onder dezelfde voorwaarden als voor elk ander advies dat buiten de termijn wordt overgemaakt.*

- ✓ **Begrip "onroerend erfgoed"**: integratie van de landschappelijke (Verdrag van Firenze) en stedenbouwkundige waarde (om het belang te onderstrepen van het behoud van een homogeen en kwalitatief stedelijk erfgoed) (**art. 206, 1°**)
- ✓ **Begrip "klein erfgoed"**: toevoeging van het uitzonderlijke buitenschrijnwerk van de straatgevel en van de opmerkelijke bomen (die zijn ingeschreven in de inventaris) waarvan een hele buurt of gemeenschap van kan genieten (**art. 206, 11°**)
- ✓ **Structuur van de hoofdstukken**: voorzien in 2 aparte hoofdstukken: voor de inventaris (= instrument om het erfgoed te beschermen) en voor het register (= lijst van beschermde of op de bewaarlijst geplaatste goederen)
- ✓ **De inventaris van het onroerend erfgoed**: evolutie van de informatietechnieken (**art. 207 tot 209**)
 - De Regering gaat over tot het opstellen, actualiseren en publiceren van een inventaris van het erfgoed van het Gewest (+ 50.000 goederen)
 - Publicatie van de hele inventaris op het **internet** + dynamische bijwerking (schrapping van de verzending van uittreksels naar elke gemeente)
 - Bekendmaking "bij wege van vermelding" in het BS (de opname in de inventaris heeft rechtsgevolgen: advies van de OC).
 - Advies van de OC als het goed al in de inventaris is ingeschreven op het ogenblik van het indienen van de vergunningsaanvraag (+ mogelijkheid van vrijstellingen via **besluit**). De OC kan het advies van de KCML vragen (30 dagen).
- ✓ **Besluit van de burgemeester tot afbraak** van een beschermd of op de bewaarlijst ingeschreven goed om veiligheidsredenen (**art. 215 en 234**): de beslissing moet niet alleen aan de Regering wordt bekendgemaakt, maar ook aan de GA Erfgoed.
- ✓ **Bij vastgoedtransacties meedelen dat een goed beschermd is** (beschermd, op bewaarlijst, of procedure hiertoe aan de gang): dat geldt ook voor de verkoop, verhuur + 9 jaar, VG tussen levenden, erfpacht, recht van opstal, domaniale concessie. (**art. 217 en 231**)
- ✓ **Procedure tot instelling van een bescherming: vereenvoudiging van de verschillende fasen** (**art. 222 en v.**)
~~Schrapping van het akte nemen door de Regering~~ (want de in 2009 ingevoerde procedure is uit ervaring zwaar gebleken).
 - 1° Het dossier van de aanvraag/het voorstel tot bescherming moet voortaan niet meer worden geleverd (het **besluit** betreffende de samenstelling zal de vereisten van het in het geschrapte punt § 5 bedoelde syntheseverslag vermelden).
 - 2° Onderzoek van de ontvankelijkheid: door het bestuur (Regering).
 - 3° OB volledig dossier - 20 dagen: leidt tot de opschorting van het onderzoek en de termijnen van een vergunningsaanvraag betreffende het goed (**art. 194/1, § 1**). Vandaar een kopie aan de eigenaar van het goed, de GA Erfgoed, de gemeente, het Stedenbouwkundig College en de aanvrager van de vergunning.
 - 4° Advies van de KCML: gevraagd binnen 30 dagen na het OB van volledig dossier - 45 dagen om het te versturen.
 - 5° Beslissing van de Regering, binnen 60 dagen, beslissing om de beschermingsprocedure al dan niet in te stellen.
 - => Indien geen beslissing, mogelijkheid om een aanmaning naar de Regering te sturen door "elke belanghebbende"
 - => Indien geen beslissing binnen 30 dagen na de aanmaning, vervalt de beschermingsprocedure (voordien, geen sanctie in geval van niet-naleving van de termijn, dus kon de bevrozing van de vergunningsprocedure eendeloos blijven voortduren)



- ✓ **Voorwaarden opgelegd door de Regering indien de beschermingsprocedure niet wordt ingesteld of de bescherming wordt geweigerd** (art. 222, § 6 of art. 226) Geen fundamentele verandering:
 - = voorwaarden opleggen aan de afgifte van de SV met het oog op het behouden/valoriseren van de elementen van het goed. In dat geval bekendmaking in het BS.
 - Ze blijven gelden voor elke nieuwe aanvraag tot SV met hetzelfde voorwerp die wordt ingediend binnen 5 jaar na de bekendmaking van het RB tot weigering (van de aanvatting van) een beschermingsprocedure.
 - Behoud van de onontvankelijkheid gedurende 5 jaar voor elke nieuwe beschermingsaanvraag met betrekking tot een goed dat het voorwerp zou hebben uitgemaakt van een RB tot weigering (van de aanvatting) van een beschermingsprocedure.
- ✓ **Versnelde beschermingsprocedure**: herinvoering van de raadpleging van het CBS (art. 227)
- ✓ **Het register van het onroerende erfgoed** maakt het voorwerp uit van een apart hoofdstuk + wordt ter beschikking gesteld van het publiek via **internet** (huidige situatie). NB: geen rechtsgevolgen van het register, het gaat gewoon om een lijst van beschermde goederen. (art. 239/1 tot 239/2)
- ✓ **Onteigening** : verduidelijkingen over het recht van een eigenaar om de onteigening te vragen. (art. 240, § 3)
- ✓ **Schadeloosstelling in geval van waardeverminderingen**: naar aanleiding van een arrest van het Grondwettelijk Hof van 2014, invoering van een stelsel van schadeloosstelling van waardeverminderingen **wanneer een bouwverbod voortvloeit uit een definitief besluit tot bescherming van een goed als landschap**. (art. 240, nieuw § 6)
 - => Geïnspireerd op art. 81 en 82 (planning)
 - => De uitvoeringsmodaliteiten zullen worden verduidelijkt in een **besluit**.
 - => NB: de overheid kan nog altijd beslissen om de bescherming van het landschap op te heffen.
- ✓ **Sensibilisering van het publiek voor erfgoed**: mogelijkheid om diverse documenten te publiceren over goederen waarvoor werd beslist tot een financiële tussenkomst (bv. foto's van werken, studieresultaten vóór of na de restauratie, ...). + naleving van de regels betreffende de bescherming van de persoonlijke levenssfeer (art. 240, nieuw § 7)
- ✓ **Plan voor erfgoedbeheer**: **voortaan mogelijk voor alle beschermde of op de bewaarlijst ingeschreven goederen** (niet enkel meer voor gehelen, gebouwen met meerdere verdiepingen en landschappen) (art. 242/1 tot 242/14)
- ✓ **Erfgoedvoorschriften in de plannen en in de verordeningen** (art.41 en 87): uitdrukkelijke mogelijkheid om voorschriften te omvatten met betrekking tot het behoud en de herwaardering van het erfgoed



VII. VOORKOOPRECHT

(art. 258 tot 274)

- ✓ **Bevoegdheidsoverdracht**: het beheer van de voorkeeperimeters waarmee de Grondregie momenteel is belast, wordt overgedragen aan BSE (bestuur dat instaat voor Stedenbouw in de tekst van het BWRO). Concreet wordt de bevoegdheid toevertrouwd aan de directie Stadsvernieuwing.

- ✓ **Toevoeging van landbouwgronden**: = gronden gelegen in de landbouwgebieden van het GBP of landbouwgronden die zijn aangegeven door het geïntegreerd beheers- en controlesysteem (GBCS), officieel systeem op EU-niveau in het kader van het GLB => Het voorkooprecht kan ook worden uitgeoefend met het oog op het behoud en de bescherming van landbouwgronden om er stedelijke landbouwprojecten, moestuinen, gedeelde tuinen, enz. te ontwikkelen. (art. 258-259)

- ✓ **De geldigheidsduur** van een voorkeeperimeter = van ambtswege 7 jaar (~~max. 7 jaar~~) => officieel maken van de praktijk (art. 261)

- ✓ **Toevoeging van 3 voorkooprechthebbende overheden**: (art. 262)
 - het Parkeeragentschap
 - Actiris
 - DBDMH

- ✓ **Verlichten van de formaliteiten** voor de communicatie met de houders van een voorkooprecht: voortaan ook via **e-mail** (art. 271)
De Regering zal ook **besluiten** goedkeuren die dezelfde administratieve vereenvoudiging beogen.



VIII. STEDENBOUWKUNDIGE INLICHTINGEN EN VASTGOEDINFORMATIE (art. 275 tot 281/1)

- **De stedenbouwkundige inlichtingen** (art. 275, 276, 276/1)
- ✓ **Vervroegde inwerkingtreding:** deze bepalingen treden in werken 10 dagen na de bekendmaking van de ordonnantie in het BS (net als titels 2 en 3 van het BWRO over de plannen en de stedenbouwkundige verordeningen). Het **regeringsbesluit** waarin de modaliteiten worden verduidelijkt, zal ook worden aangepast.
- ✓ **Bevoegde overheid:** **centralisering bij de gemeenten voor het afleveren van de stedenbouwkundige inlichtingen** (schrapping van ~~de bevoegdheid van de GA voor de publiekrechtelijke rechtspersonen~~). => De gemeenten beschikken over de historische bekwaamheid en de concrete kennis van hun grondgebied en zijn momenteel al bevoegd voor het verstrekken van de meeste inlichtingen (bv. die betreffende de beschermde goederen).
- ✓ **Termijn:** 30 kalenderdagen om de inlichtingen te verstrekken. 5 werkdagen voor de dringende verzoeken.
- ✓ **Enmalige vergoeding:** **de inlichtingen worden verstrekt tegen de betaling van een eenmalige vergoeding voor de 19 Brusselse gemeenten:**
 - Tarief van 80 euro dat kan worden verdubbeld (160 euro) voor de dringende informatieverzoeken (binnen 5 werkdagen).
 - Het bedrag wordt jaarlijks aangepast aan het indexcijfer van de consumptieprijzen van het koninkrijk (vermenigvuldiging met een coëfficiënt).
 - Er is voortaan een geharmoniseerde methode en een eenvormig tarief (geen grote schommelingen meer van de ene overheid tot de andere, die van 0 tot 450 euro konden variëren), wat de vastgoedtransacties in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ten goede komt.
- ✓ **Twee types stedenbouwkundige inlichtingen:** behoud onderscheid kleine stedenbouwkundige informatie en grote stedenbouwkundige informatie.
 - 1) **De kleine stedenbouwkundige informatie** (art. 275, § 1)
 - wordt verstrekt aan elke persoon die ze aanvraagt
 - binnen 30 dagen (of 5 dagen) na deze aanvraag
 - dezelfde minimaal verplichte inhoud als vandaag: planologische bestemming, eventuele bouwvoorwaarden, bestaan van een onteigeningsplan, een voorkooprecht, een erfgoedbeschermingsmaatregel, een niet-uitgebate bedrijfsruimte of een rooiplan



2) De grote stedenbouwkundige informatie (art. 275, § 2)

- Enkel voor de personen die hun goed te koop willen stellen (= eigenaars of houders van een zakelijk recht, of hun gemachtigden (vastgoedmakelaars), voor de verkoop, verhuur van + 9 jaar of vestiging van een recht van erfpacht of van opstal)
- Aan te vragen bij de bevoegde gemeente en daarbij een beknopte beschrijving bijvoegen van het goed in zijn bestaande feitelijke toestand.
 - => Deze beknopte beschrijving van het te verkopen goed (art. 276/1) is voor de gemeente de gelegenheid om de feitelijke toestand die haar door de verkoper wordt voorgesteld, te vergelijken met de rechtstoestand waarvan ze kennis heeft. De aandacht van de verkoper wordt gevestigd op het bestaan van een eventuele tegenstrijdigheid tussen deze twee toestanden. Dit zorgt er desgevallend voor dat hij de situatie vóór de verkoop kan regulariseren. De kandidaat-koper wordt zo vroeg mogelijk ingelicht zodat hij niet zonder het te weten een goed in overtreding koopt.
 - => Deze beknopte beschrijving vermeldt het aantal wooneenheden dat het goed omvat. Ze moet niet noodzakelijk een plan bevatten. Een letterlijke beschrijving kan volstaan. Ze kan worden opgesteld door de verkoper zelf of een expert. Voor het overige bepaalt de Regering de inhoud van deze beknopte beschrijving bij **besluit**.
 - => Bij het ontbreken van deze beknopte beschrijving kan de gemeente de grote stedenbouwkundige informatie niet verstrekken.
- Na ontvangst van de beknopte beschrijving beschikt de gemeente over 30 dagen om de stedenbouwkundige informatie te verstrekken.
- Minder zware inhoud van de stedenbouwkundige inlichtingen ten opzichte van de huidige inhoud (cf. ord. 2014, moeilijk om te identificeren, wat geleid heeft tot talrijke vertragingen bij het verstrekken van de stedenbouwkundige inlichtingen > negatieve impact op de vastgoedtransacties):
 - ° de kleine stedenbouwkundige inlichtingen, bedoeld in § 1
 - ° datum en titel van de laatste relevante vergunningen die met betrekking tot het goed werden verleend of geweigerd
 - ° datum en voorwerp van eventuele vastgestelde misdrijven met betrekking tot het goed bestemmingen en wettelijke toepassingen van elk van de onderdelen van het goed
- Vóór de ondertekening van de authentieke akte (~~voorlopige verkoopovereenkomst~~), bezorgt de verkoper de koper de stedenbouwkundige inlichtingen en de beknopte beschrijving.



- **De publiciteit voor verkoop/ verhuring van onroerend goed en de notariële akten** (art. 280, 281, 281/1)

- ✓ **Tijdens de verkoop** (art. 280 en 281)

De publiciteit voor onroerend goed (affiches, website, ...) in verband met de verkoop, de vestiging van een recht van erfpacht of van opstal of de verhuur van + 9 jaar die wordt gedaan door de verkoper", de vastgoedmakelaars of de notarissen, moet de stedenbouwkundige inlichtingen vermelden zoals bedoeld in art. 275.

Wat gebeurt er als de gemeente de stedenbouwkundige inlichtingen niet binnen de 30 dagen verstrekt?

De publiciteit kan worden georganiseerd om de verkoop te lanceren, maar ze dient de datum te vermelden waarop de aanvraag van de stedenbouwkundige inlichtingen aan de gemeente werd gericht. Het bewijs van de verzending van de aanvraag en de beknopte beschrijving bedoeld in art. 276/1 dienen ook ter beschikking van elke geïnteresseerde persoon te worden gehouden.

=> De eventuele vertraging van de gemeente niet door de derden laten dragen en de vastgoedtransacties niet afremmen

- ✓ **In de verkoopakte** (art. 281/1)

De stedenbouwkundige inlichtingen worden ook vermeld in de authentieke aktes.

Geen verplichting op het vlak van de voorlopige verkoopovereenkomst

NB: het vroegere ~~art. 99~~ is art. 281/1 geworden, dat op de gepaste plaats in het BWRO is opgenomen.

- ✓ **Misdrijven** (art. 300, 3°/1)

Een publiciteit voor de verkoop/ verhuring van onroerend goed of een notariële akte opstellen die niet in overeenstemming met art. 280, 281, 281/1 (dus zonder stedenbouwkundige inlichtingen) is, vormt een stedenbouwkundige overtreding, die strafrechtelijk kan worden vervolgd.

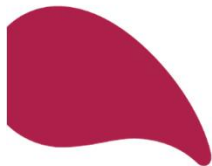


IX. MISDRIJVEN & ADMINISTRATIEVE SANCTIES (art. 300 tot 313/11)

- De handelingen die als misdrijf gelden (art. 300)
- ✓ **art. 300, 1°** ~~Schrapping van het misdrijf in verband met de voorafgaande stedenbouwkundige verklaring~~ voor handelsvestigingen, die zelf zijn geschrapt. ~~art. 205/4~~
- ✓ **art. 300, 2° en 2/1° Instandhoudingsmisdrijf:**
 - In de oude tekst: de wil om werken in stand te houden die zonder vergunning zijn uitgevoerd, vormt een misdrijf, ongeacht door welke persoon. Het gaat om een voortdurend misdrijf, dat niet verjaart. Anders gezegd, zo lang het niet is geschrapt, kan men er strafrechtelijk voor worden vervolgd. Wanneer een goed in overtreding werd verkocht, kan de koper strafrechtelijk worden vervolgd voor het in stand houden, zelfs buiten zijn weten om, van een stedenbouwkundig misdrijf begaan door de verkoper, zelfs door een vorige eigenaar.
 - Wil van de wetgever: de kopers die te goeder trouw handelen (= die niet weten dat het gekochte goed in overtreding is) , beschermen.
 - Vandaar de vastlegging van 2 categorieën van overtreders met 2 strafrechtelijke verjaringsstelsels:
 - ° de dader van het misdrijf = altijd strafbaar als hij de onregelmatige handelingen in stand houdt, aangezien hij te kwader trouw handelt.
=> Het instandhoudingsmisdrijf van onregelmatige werken is een doorlopende inbreuk en verjaart niet. (art. 300, 2°)
 - ° elke andere persoon dan de dader (bv. koper) = strafbaar als hij bewust de onregelmatige handelingen in stand houdt, als hij er weet van heeft.
=> In dat geval verjaart het instandhoudingsmisdrijf na 10 jaar vanaf het pv van inbreuk dat tegen hem is opgesteld, als er een is. (art. 300, 2/1°)
- ✓ **art. 300, 3°** De verordenende voorschriften van de plannen en stedenbouwkundige verordeningen overtreden: heeft voortaan betrekking op alle plannen, niet enkel op de BBP.
- ✓ **art. 300, 3/1°** Niet-conforme publiciteit betreffende onroerend goed: overtreding uitgebreid tot art. 280 en 281/1 betreffende de notarissen, naast art. 281 betreffende de verkopers.
- ✓ **art. 300, 5°** Het in goede staat houden van het erfgoed: groepering van 5° tot 8° en verduidelijking van de formulering.
- ✓ **art. 300, 18°** Effectenbeoordeling > richtlijn: schending van de verplichtingen ter zake = overtreding door de aanvrager van de vergunning of de opsteller van de beoordeling



- **De procedure van de administratieve boetes** (art. 313/1 à 313/11)
- ✓ **Verzoeningsprocedure** (art. 313/4): verbetering van deze procedure, die in 2014 ingevoerd werd.
 - Bepaling van precieze termijnen in elke fase van de verzoening, maar ervoor zorgen dat ze niet leidt tot een verlenging van de procedure van de administratieve sanctie waarin ze is opgenomen.
 - Het voor de GA ook mogelijk maken om (net als het CBS) zelf een verzoeningspoging te ondernemen.
 - Een regeling treffen voor de vergunningaanvragen die in het kader daarvan worden ingediend (bv. de vergunning moet de uitvoerings- en voltooiingstermijn van de werken vermelden).
 - De sanctionerende ambtenaar (SA) in staat stellen het dossier af te sluiten door het opleggen van een boete indien de verzoening slaagt.
 - De SA dient de overtreder te informeren.
- ✓ **Boete**: verduidelijken van de bevoegdheid van de SA: hij moet verschillende termijnen voor het herstel van het goed in zijn vroegere staat kunnen vastleggen, evenals delen van de boetes die in verschillende fasen kunnen worden betaald (art. 313/15).
- ✓ **Opschorting**: als antwoord op een arrest van het Grondwettelijk Hof kan de SA beslissen om de administratieve boete die hij oplegt, geheel of gedeeltelijk op te schorten. (art. 313/15).
- ✓ **Beroep** tegen de beslissing van de SA over de boete: bepaling van een termijn van 4 maanden om een uitspraak te doen, met 15 dagen verlengd als verzoeker vraagt om gehoord te worden. Zo niet wordt de beslissing van de SA bevestigd (art. 313/9)



- **De vereenvoudigde en automatische regularisatievergunning (art. 330, § 3)**

- ✓ **Historiek van de bepaling :**

- De oorspronkelijke tekst werd in de OOPS ingevoegd om de bestemmingswijzigingen die tussen 1975 en 1992 zonder vergunning werden doorgevoerd, te regulariseren, terwijl ze onderworpen waren aan een vergunning op basis van artikel 2, 2°, G, van Titel 1 van de algemene bouwverordening van de Brusselse Agglomeratie van 1975.
- De Raad van State (2012) had kritiek op de verwijzing naar deze verordening, die onwettig werd bevonden en dus de bestemming van een goed niet kon regelen.
- De ordonnantie van 3 april 2014, heeft de verwijzing naar deze verordening behouden, maar het toepassingsgebied van artikel 330, § 3 uitgebreid tot alle handelingen en werken die vóór 1992 zonder vergunning zijn uitgevoerd + op voorwaarde dat zij niet in strijd waren met de bestemmingen en er geen te grote aantasting was van de woonbaarheid, zoals gedefinieerd in de GSV van 2006.
- Reeks juridische en praktische problemen om op te lossen (bv. toepassing op de GSV van 2006 terwijl het gaat om een regularisatievergunning + RvS 2016) => nieuwe versie nodig

- ✓ **Nieuw artikel 330, § 3:** het gaat om een versnelde regularisatievergunningsprocedure om feit en recht te doen samenvallen voor de vóór 1 januari 2000 gecreëerde onregelmatige situaties (en niet meer vóór 1 juli 1992) in overeenstemming met de vroegere of huidige wetgeving.

Deze vereenvoudigde en automatische regularisatievergunning zal altijd worden afgegeven door de **gemeente** als:

1. de werken **zonder vergunning** werden uitgevoerd terwijl deze nodig was (onregelmatige werken, in overtreding uitgevoerd)
2. vóór 1 januari **2000** (bewijs te bezorgen door de aanvrager - te voorzien in het **besluit** betreffende de samenstelling)
3. destijds of vandaag niet onderworpen zijn aan ~~de effectenbeoordeling~~ (ER of ES) (om de regels van de EU niet te omzeilen)
4. ze in **overeenstemming** zijn met de vroegere OF huidige reglementering (dag waarop CBS een uitspraak doet) (toepassing van de meest gunstige norm)
5. op voorwaarde dat de **DBDMH** vooraf een **gunstig advies uitbrengt** (eventueel voorwaardelijk).

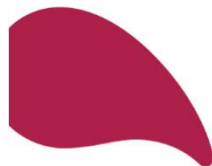
- ✓ **Vereenvoudigde procedure et automatische toekenning van de vergunning:**

- Advies van de DBDMH vóór de indiening van de aanvraag: te voorzien in het **besluit** betreffende de samenstelling. Mogelijke vrijstellingen (**besluit**). De vergunning legt de eventuele voorwaarden van de DBDMH op
- De gemeente (CBS) heeft de exclusieve bevoegdheid om dit type van vergunning te onderzoeken
- Toepassing van art. 125 (behalve lid 2): OB of OBO van 45 dagen
- Geen onderzoekshandeling (SRO, raadpleging van de instanties) want geen beoordelingsbevoegdheid van het CBS
- Termijn voor de aflevering van de vergunning: 45 dagen vanaf het OBV + gelijktijdige kennisgeving aan de GA.
- De vergunning moet worden toegekend = recht op het verkrijgen van de vergunning = erkenning van de regelmatigheid van de uitgevoerde werken.

- ✓ **Wat gebeurt er als de voorwaarden niet worden nageleefd?**

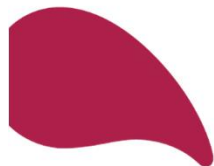
- Indien negatief advies van de DBDMH: weigering, net als elke andere vergunning (art. 193).
- Als de andere voorwaarden niet worden nageleefd: gewone procedure van de regularisatievergunning (overheid, onderzoekshandelingen, normale termijnen).

NB: indien de overheid merkt dat de werken in strijd zijn met de vroegere reglementering en dit op het moment van het OB nog steeds het geval is ten opzichte van de huidige wetgeving, en dat er afwijkingen kunnen worden overwogen, wordt voor de aanvraag overgestapt op een gewone regularisatieprocedure. Als ze dit merkt op het moment dat ze uitspraak moet doen zonder dat er een onderzoekshandeling werd uitgevoerd, weigert ze de vereenvoudigde regularisatievergunning.



X. OMV, ANDERE MILIEUWETTEN & DE MOBILITEITSORDONNANTIE

- ✓ **De OMV (ordonnantie betreffende de milieuvergunningen):** wijzigingen in het kader van de gemengde projecten voor een betere afstemming op het BWRO: spiegelbepalingen + andere aanpassingen en diverse actualiseringen
- ✓ **Andere milieuwetten:** impact op de bijlage van de OMV betreffende de inrichtingen van klasse 1A, het BWLKE, het Wetboek van de inspectie van de grondwaterreserves, de Natuurordonnantie, ...
- ✓ **De mobiliteitsordonnantie:** aanpassing van de ordonnantie van 26 juli 2013 tot vaststelling van een kader inzake mobiliteitsplanning en tot wijziging van sommige bepalingen die een impact hebben op het vlak van mobiliteit, naargelang van de BWRO-wijzigingen: verduidelijken dat het GMP in overeenstemming moet zijn met het GBP + dat de goedkeuringsprocedure van het GMP is gebaseerd op die van het GBP



BEDANKT VOOR UW AANDACHT 😊



BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE
SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES