



Laga Newsflash

Hervorming van het Brussels Wetboek Ruimtelijke Ordening

In het Belgisch Staatsblad van 20 april 2018 verscheen de langverwachte *Ordonnantie van 30 november 2017 tot hervorming van het Brussels Wetboek Ruimtelijke Ordening en van de Ordonnantie van 5 juni 1997 betreffende de milieuvergunningen en tot wijziging van aanverwante wetgevingen*. De Brusselse wetgever beoogt met deze nieuwe ordonnantie de stedenbouwkundige regels in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te vereenvoudigen, te rationaliseren en te versoepelen.

De wijzigingen aan het BWRO zijn omvangrijk. Zij betreffen nagenoeg alle aspecten van stedenbouw: planologie, milieueffectenbeoordeling, de procedure voor het aanvragen en verlenen van stedenbouwkundige vergunningen en milieuvergunningen, verkavelingsvergunningen, erfgoed, afdwingbaarheid van de stedenbouwkundige voorschriften, etc.

Laga vat voor u een aantal krachtlijnen van de hervorming samen, zonder evenwel op de talrijke details van de hervorming te kunnen ingaan.

Planologie

De ordonnantie wil allereerst het planningsproces en het bestaande instrumentarium inzake ruimtelijke ordening op gemeentelijk en gewestelijk niveau vereenvoudigen. De desbetreffende maatregelen betreffen vooral de organisatie van het gewest en van de gemeenten op vlak van ruimtelijk ordening en hebben op zich een relatief beperkte impact op het verloop van het vergunningsproces. Zo zullen de gemeenten niet langer verplicht gemeentelijke

ontwikkelingsplannen moeten opmaken, de verplichte inhoud van het bijzonder bestemmingsplan of BBP wordt beperkt, de mogelijkheid tot het aannemen van zgn. richtplannen van aanleg wordt ingevoerd (waarin de grote principe voor de inrichting of herinrichting van een deel van het grondgebied worden uiteengezet), het instrumentarium aan stedenbouwkundige verordeningen wordt gerationaliseerd, etc.

Stedenbouwkundige vergunning

Gewijzigde termijnen

De ordonnantie wijzigt de toepasselijke termijnen voor het verlenen van een vergunning. Allereerst zal de vergunningverlenende overheid onder het nieuwe BWRO over een termijn van 45 dagen beschikken om de volledigheid van een dossier te onderzoeken, terwijl dat onder de oude regeling vaak maar 30 dagen was.

Ook de termijnen waarbinnen de vergunningverlenende overheid een beslissing kan nemen, worden aangepast, doorgaans verlengd. Belangrijker is evenwel dat, terwijl deze termijnen onder het oude BWRO slechts ordeterminen waren (die in de praktijk zelden of nooit werden gehaald); deze termijnen onder het nieuwe BWRO als vervaltermijnen zullen gelden. Bij gebrek aan kennisgeving door de vergunningverlenende overheid binnen deze termijnen, wordt de vergunning geacht geweigerd te zijn.

Milieueffectenbeoordeling verlicht

De ordonnantie verlicht de verplichtingen inzake milieueffectenbeoordeling. Zo zal bv. voor de aanleg van een parking buiten de openbare weg slechts een effectenrapport vereist zijn vanaf 50 parkeerplaatsen (daar waar dat vroeger vanaf 25 parkeerplaatsen was) en een effectenstudie vanaf 400 parkeerplaatsen (daar waar dat vroeger vanaf 200 parkeerplaatsen was); voor een handelsvestigingsproject zal een effectenrapport slechts vereist zijn voor een vloeroppervlakte tussen 1.250 m² en 5.000 m² (daar waar dat vroeger reeds vanaf 1.000 m² was) en een effectenstudie vanaf 5.000 m² vloeroppervlakte (daar waar dat vroeger vanaf 4.000 m² was).

Vergunningen in fasen voor complexe projecten

De ordonnantie voorziet in een specifieke regeling inzake verval van vergunningen voor projecten die in fasen worden uitgevoerd. Onder de oude regeling was het zo dat, wanneer een vergunning werd bekomen voor een complex project dat in fasen zou worden uitgevoerd en één van die fasen niet of niet tijdig werd aangevangen, er een risico bestond dat de hele vergunning verviel (ook voor fasen die ondertussen reeds gerealiseerd waren). De ordonnantie wil daaraan verhelpen.

Er wordt voorzien dat een vergunning vervalt indien de vergunninghouder, binnen drie jaar na afgifte, niet duidelijk met de verwezenlijking van de vergunning van start is gegaan. Bij onderbreking van de werken gedurende meer dan een jaar, vervalt de vergunning eveneens. In deze hypothese heeft het verval voortaan enkel betrekking op het niet uitgevoerde deel van de vergunning, indien het uitgevoerde deel binnen de vergunning kan worden beschouwd als een autonoom element

dat als dusdanig werd beoordeeld en toegelaten door de vergunnende overheid; op de volledige vergunning, in het andere geval.

Geen gemengde vergunning

Een gemengde vergunning - dwz een vergunning die de stedenbouwkundige en de milieuvergunning die voor een gemengd project is vereist, verenigt in één document - wordt vooralsnog niet ingevoerd, aangezien de procedures en werkmethodes van de gewestelijke besturen voor stedenbouw en milieu nog te zeer zouden verschillen. De plotse invoering van een gemengde vergunning zou volgens de Brusselse wetgever leiden tot een desorganisatie van de gewestelijke besturen.

Het beheer van gemengde projecten waarbij zowel een stedenbouwkundige vergunning als een milieuvergunning wordt aangevraagd, wordt door het nieuwe BWRO wel gerationaliseerd door de invoering van een uniek aanspreekpunt (de gemachtigde ambtenaar). Het onderzoek van de twee aanvragen zal gelijktijdig gevoerd worden, waardoor de ene aanvraag noodzakelijkerwijs de procedure van de andere aanvraag zal moeten volgen.

De wetgever ziet die rationalisatie als een eerste stap om mogelijkserwijs op termijn alsnog te komen tot een gemengd vergunningensysteem.

Verkavelingsvergunning beperkt tot omvangrijke ontwikkelingsprojecten

Een ander vermeldenswaardig punt is de hervorming van de verkavelingsvergunning. Alhoewel het praktijkveld pleitte voor de afschaffing van de verkavelingsvergunningsplicht, nu deze verplichting weinig tot geen toegevoegde waarde heeft, besliste de Brusselse wetgever de figuur van de verkavelingsvergunning principieel te behouden. Het toepassingsgebied van de verkavelingsvergunningsplicht wordt evenwel aanzienlijk gereduceerd. Het nieuwe artikel 103 BWRO verengt het begrip 'verkavelen' immers tot gevallen waarin een terrein wordt verdeeld *door er een (openbare of private) verkeersweg aan te leggen of een bestaande verkeersweg te verlengen*, die een verbinding maakt met een of meer onbebouwde kavels waarvan er minstens één is bestemd voor bewoning en die er worden aangelegd om ze over te dragen of voor meer dan negen jaar te verhuren.

Met de beperking van de verkavelingsvergunningsplicht tot het gevallen waarin een verkeersweg wordt aangelegd of verlengd, wil de Brusselse wetgever de verkavelingsvergunningsplicht voorbehouden voor projecten waarbij een aanzienlijk terrein wordt ontwikkeld dat nog bouwrijp moeten worden gemaakt. Het zou voor dergelijke projecten alsnog relevant zijn te vereisen dat vooraleer een bouwvergunning kan worden aangevraagd, eerst een verkavelingsvergunning wordt bekomen die haarfijn bepaalt hoe het terrein bouwrijp kan worden gemaakt. Zulks zou de behandeling van de stedenbouwkundige vergunning vergemakkelijken.

Anderzijds moet worden vastgesteld dat de verkavelingsvergunningsplicht, althans in zoverre een verkeersweg wordt aangelegd, wordt uitgebreid tot alle gevallen van 'overdracht'. Een verkavelingsvergunning zal bijgevolg ook moeten worden aangevraagd in geval een terrein wordt verdeeld bv. ingevolge de splitsing van het terrein in een vennootschap.

Het nieuwe artikel 103 BWRO erkent één uitzondering: wanneer de verkaveling en de aanleg van de verkeersweg verloopt volgens de lijnen van een bestaand BBP of RPA zal geen verkavelingsvergunning moeten worden aangevraagd. BBP's en RPA's zijn evenwel zelden zo gedetailleerd, wat er o.i. toe zal leiden dat men zich in de praktijk haast nooit op deze uitzondering zal kunnen beroepen om aan het aanvragen van een verkavelingsvergunning te ontsnappen.

Informatie

Bij de aanvraag voor stedenbouwkundige inlichtingen naar aanleiding van de overdracht van een onroerend goed zal voortaan een bondige beschrijving van het goed in zijn feitelijke toestand op het ogenblik van het indienen van de aanvraag, moeten worden gevoegd. De regering zal de vorm vaststellen waaraan de bondige beschrijving moet voldoen. Vóór de ondertekening van de authentieke akte moet de overdrager aan de koper de stedenbouwkundige inlichtingen samen met de bondige beschrijving meedelen.

Voortaan zullen op het attest van stedenbouwkundige inlichtingen voor een goed enkel nog de datum en het opschrift van de laatste relevante attesten, vergunningen en toelatingen die werden toegekend of geweigerd, worden opgenomen. De vergunningenhistoriek zal niet langer worden opgenomen.

Handhaving

Een stedenbouwkundige overtreding is op heden een voortdurend misdrijf, hetgeen betekent dat de instandhouding van een stedenbouwkundige overtreding als een misdrijf wordt beschouwd, ook in hoofde van diegene die de overtreding niet zelf heeft begaan maar het goed bv. heeft gekocht van diegene die de overtreding heeft begaan (en er niet van op de hoogte was). Het nieuwe BWRO daarentegen zal een onderscheid maken tussen twee soorten overtreders: de pleger van de stedenbouwkundige overtreding en alle andere personen. Indien de pleger van de stedenbouwkundige overtreding van slechte wil is en de overtreding in stand houdt, blijft de huidige regeling behouden. Andere personen zijn slechts strafbaar indien kan worden aangetoond dat zij op de hoogte waren van het bestaan van de overtreding. Bovendien zal de instandhouding van een stedenbouwkundige overtreding voortaan verjaren 10 jaar na de kennisgeving van het proces-verbaal van de overtreding, behalve voor wat de pleger betreft.

Gefaseerde inwerkingtreding van de nieuwe regels

De nieuwe ordonnantie treedt gefaseerd in werking. De bepalingen inzake planologie, stedenbouwkundige verordeningen en stedenbouwkundige inlichtingen zijn reeds op 30 april 2018 in werking getreden. Alle overige bepalingen (waaronder de bepalingen inzake vergunningen) treden slechts in werking op 20 april 2019.

Op vergunningsaanvragen die voor 20 april 2019 werden ingediend, zullen de oude regels van toepassing blijven. De nieuwe regels zijn enkel van toepassing op vergunningsaanvragen die na 20 april 2019 worden ingediend. Hierop geldt een uitzondering: de nieuwe regels met betrekking tot de geldigheid, het verval en de verlenging van een vergunning zullen van toepassing zijn op alle vergunningen die worden *afgeleverd* na 20 april 2019, zelfs voor de aanvragen die ervoor zijn *ingediend*.

Meer gedetailleerde informatie over de hervorming van het BWRO is beschikbaar via de [website van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest](#). Uiteraard is ook Laga steeds beschikbaar om al uw vragen te beantwoorden.

Maximilien van de Werve, Advocaat-vennoot/Avocat associé, Tel: + 32 2 800 71 73, Email: mvandewerve@laga.be

Pieter Brulez, Avocaat/Avocat, Tel: + 32 800 70 78, Email: pbrulez@laga.be



Laga
Gateway building
Luchthaven Nationaal 1J
1930 Zaventem
Belgium

A top legal practice in Belgium, Laga is a full service business law firm, highly recommended by the most authoritative legal guides. Laga comprises approximately 140 qualified lawyers, based in Brussels, Antwerp, Ghent and Kortrijk. Laga offers expert advice in the fields of banking & finance, commercial, corporate/M&A, employment, IT/IP, public/administrative, insolvency and reorganisations, real estate, tax law, tax and legal services for high-net-worth families and individuals (Greenille by Laga), and litigation. Where appropriate to ensure a seamless and comprehensive high-quality service, Laga lawyers work closely with financial, assurance and advisory, tax and consulting specialists, and with select EU and US law firms.

Laga provides thorough and practical solutions tailored to the needs of clients ranging from multinational companies, national large and medium-sized enterprises, and financial institutions, to government bodies.

More information: www.laga.be

© 2018, Laga, Belgium - The content and layout of this communication are the copyright of the law firm Laga or its contributors, and are protected under copyright and other relevant and intellectual property rights laws and regulations. No reproduction in any form or through any medium is allowed without the explicit consent of Laga or its contributors.

[Subscribe](#) | [Unsubscribe](#)