

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

[C – 2024/005611]

16 MEI 2024. — Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen wijzigingen van gebruik

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

Gelet op artikel 39 van de Grondwet;

Gelet op de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, inzonderheid de artikelen 6, § 1, I, 1°, en 20°;

Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, gewijzigd door de ordonnantie van 30 november 2017 tot hervorming van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening en van de ordonnantie van 5 juni 1997 betreffende de milieuvergunningen en tot wijziging van aanverwante wetgevingen (hierna BWRO genoemd), inzonderheid artikel 98, § 1, 5°;

Gelet op richtlijn 2006/123/EG van het Europees Parlement en de Raad van 12 december 2006 betreffende diensten op de interne markt en inzonderheid de artikelen 9, 10, 13 tot 15 en de overwegingen 9, 40, 56 en 66;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 december 2002 betreffende de aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen wijzigingen van gebruik;

Gelet op het advies van de Economische en Sociale Raad (Brupartners) van 16 maart 2023;

Gelet op het advies van de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie van 23 maart 2023;

Gelet op het advies van de Horeca Federatie van de Brusselse hotels, restaurants, cafés, traiteurs en gelijkgestelde ondernemingen (FED. Ho.Re.Ca Brussel) van 2 april 2023;

Gelet op het advies van Brulocalis van 3 april 2023;

Gelet op het advies van Brussels Agentschap voor Bedrijfsondersteuning (Hub.brussels) van 6 april 2023;

Gelet op het evaluatieverslag betreffende de gelijke kansen, "gelijkekansenstest" genoemd, zoals vereist door artikel 2, § 1, van de ordonnantie van 4 oktober 2018 tot invoering van de gelijkheidskansenstest en door artikel 1, § 1, van het besluit van 22 november 2018 tot uitvoering van deze ordonnantie, waarvan de Brusselse Hoofdstedelijke Regering kennis heeft genomen op 2 mei 2024;

Gelet op de adviesaanvraag binnen een termijn van dertig dagen, gericht aan de Raad van State op 6 februari 2024, met toepassing van artikel 84, § 1, eerste lid, 2° van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Overwegende dat de adviesaanvraag, ingeschreven op de rol van de afdeling Wetgeving van de Raad van State onder het nummer 75.559/4, van de rol werd afgevoerd op 12 februari 2024, overeenkomstig artikel 84, § 5, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Overwegende dat, in overeenstemming met artikel 98, § 1, 5°, *b*), van het BWRO, de Regering de lijst van wijzigingen van gebruik moet vastleggen waarvoor een stedenbouwkundige vergunning nodig is, om de verenigbaarheid met het omliggende stedelijke kader te controleren, en dat die bepaling het gebruik van een goed definieert als de welbepaalde activiteit die wordt uitgevoerd in of op het goed binnen de bestemming vermeld in de bouwvergunning of de stedenbouwkundige vergunning die erop betrekking heeft, en dat, bij ontstentenis van inlichtingen dienaangaande in de vergunning, het eerste gebruik beschouwd wordt als een wijziging van het gebruik;

Overwegende dat voor elke in dat besluit bedoelde wijziging van gebruik een voorafgaande stedenbouwkundige vergunning vereist is in de gevallen en onder de voorwaarden die in dat besluit worden bepaald; dat het feit dat de wijziging van gebruik al dan niet gepaard gaat met handelingen en werken waarvoor op grond van andere bepalingen een stedenbouwkundige vergunning vereist is, geen afbreuk doet aan die verplichting;

Overwegende dat de artikelen 2 en 3 van het BWRO bepalen dat de ontwikkeling van het Gewest, die onder meer inhoudt dat tegemoetgekomen wordt aan de economische en sociale behoeften van de gemeenschap, niet ten koste mag gaan van de levenskwaliteit van de inwoners en van een harmonieuze ordening van het grondgebied;

Dat dit besluit dus tot doel heeft een evenwicht te vinden tussen de verschillende functies van de stad;

Dat het nastreven van doelstellingen op het vlak van duurzame ontwikkeling, toegankelijkheid en mobiliteit, evenals de vrijwaring en opwaardering van het cultureel, natuurlijk en landschappelijk erfgoed van het Gewest bijdragen tot het kwalitatieve beheer van de leefomgeving;

Overwegende dat er rekening gehouden wordt met de evolutie van de woonvormen in de stad en met de noodzaak om die wijzigingen van gebruik van woningen van de ene vorm in de andere te kaderen in een stedenbouwkundige vergunning;

Dat er moet worden vastgesteld dat de bewoning door één gezin, waarbij een zekere vertrouwelijkheid of nabijheid tussen de bewoners wordt verondersteld, niet langer het enige gebruik is van woningen in het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest; dat, rekening houdend met de demografische evolutie en de huisvestingskosten in het Gewest, steeds meer woningen meer bewoners krijgen die niet noodzakelijk dat soort relaties onderhouden, zodat ze het voorwerp vormen van een nieuw gebruik dat wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van vertrekken voor exclusief gebruik en tussen de bewoners gedeelde vertrekken of ruimtes;

Dat dat nieuwe gebruik, als het aan bepaalde voorwaarden voldoet, overeenstemt met het begrip "colivingwoning", waarvan de ontwikkeling bijdraagt tot de verdichting van de bestaande bebouwing in woonwijken, maar ook tot vastgoedspeculatie in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest; dat de verbouwing van huizen of herenhuisen – door de opdeling van ruimtes – in sommige gevallen bovendien afbreuk doet aan het behoud van architecturale binnenelementen met erfgoedkundige waarde of de algemene perceptie ervan verstoort;

Dat de omkadering van de colivingwoning niettemin nood heeft aan een erkenningsstelsel, waarvan de voorwaarden en modaliteiten nog door de Regering moeten worden bepaald; dat dientengevolge dit besluit bepaalt dat artikel 2, 2° op een latere datum in werking zal treden;

Overwegende dat er voor studentenwoningen ook een kader nodig is, aangezien bij het ontwerp van voor studenten bestemde woningen rekening dient te worden gehouden met de specifieke behoeften van die doelgroep; dat een controle bovendien gerechtvaardigd is door de noodzaak te zorgen dat studenten beschikken over een financieel toegankelijk en goed gelegen woningaanbod teneinde in te spelen op de op het gewestelijke grondgebied vastgestelde behoeften en te zorgen dat die woningen in de omliggende context passen;

Overwegende bovendien dat de lijst van de aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen wijzigingen van gebruik in sommige gevallen afhankelijk is van de verschillende gebieden van het gewestelijk bestemmingsplan, aangezien de noodzaak tot controle niet op dezelfde wijze geldt in de verschillende gebieden van het plan;

Dat dat het geval is in de voornamelijk voor economische activiteiten gereserveerde gebieden waar de wijzigingen van gebruik die geen wijziging van bestemming noch verbouwingswerken inhouden, geen controle vereisen inzake verenigbaarheid met de activiteiten van het gebied, behoudens in voorkomend geval, vanuit de vereiste van een milieuvergunning;

Dat omgekeerd, in de andere gebieden die meer bepaald voor zwakke functies bestemd zijn (huisvesting, groene ruimtes ...) of die in de stadsstructuur verspreid liggen, een dergelijke controle noodzakelijk is om de verenigbaarheid van de wijziging van gebruik met die functies na te gaan;

Overwegende dat dat ook geldt voor wijzigingen van gebruik van een voorziening van collectief belang of van openbare diensten in een voorziening van een andere aard, aangezien dat begrip in werkelijkheid een veelheid aan onderscheiden gebruiksmogelijkheden beslaat (bijvoorbeeld: ambassade, lokale overheidsdienst, school, theater ...) en dat, daarenboven, de aanwezigheid van voorzieningen op grond van algemeen voorschrift 0.7 van het gewestelijk bestemmingsplan is toegestaan in alle gebieden van het plan, zelfs wanneer die voorzieningen niet vallen onder de activiteiten die door specifieke voorschriften toegelaten worden of in geval van overschrijding van de in het gebied

toegelaten vloeroppervlakte; dat, volgens dat voorschrift, de vereiste van een stedenbouwkundige vergunning ertoe strekt om de verenigbaarheid van de voorziening in kwestie met de hoofdbestemming van het desbetreffende gebied en de eigenschappen van de omgeving te garanderen;

Overwegende dat een controle eveneens vereist is voor handelszaken waarvan het gebruik wordt gewijzigd in handelszaken waarvan de aard of de hinder die ze veroorzaken weinig verenigbaar is met de in het gewestelijk bestemmingsplan verdedigde zwakke functies;

Dat die controle er ook toe strekt de diversiteit van het commerciële aanbod in de wijken te bewaren als essentieel element van de kwaliteit van de leefomgeving en de goede plaatselijke aanleg;

Overwegende dat de Europese wetgeving de bescherming van de stedelijke omgeving beschouwt als een dwingende reden van algemeen belang die beperkingen op de vrijheid van vestiging en het vrije verkeer van diensten binnen de Unie rechtvaardigt;

Overwegende dat het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 december 2002 betreffende de aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen wijzigingen van gebruik een opsomming geeft van verschillende soorten handelszaken, waarvan de aard of de hinder weinig verenigbaar zijn met de zwakke functies die in het gewestelijk bestemmingsplan worden verdedigd en, dientengevolge, wordt de wijziging van gebruik van een handelszaak in een van de opgesomde handelszaken aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen; dat die verplichting eveneens geldt wanneer de verandering geschiedt tussen twee van de door het besluit genoemde handelszaken, met in begrip van handelszaken binnen dezelfde sector;

Overwegende, evenwel, dat die formulering tot uiteenlopende interpretaties leidt die rechtsonzekerheid meebrengen; dat dit besluit de draagwijdte van de verplichting over een stedenbouwkundige vergunning te beschikken in geval van een wijziging van het commerciële gebruik vernieuwt door acht categorieën van handelszaken vast te leggen die worden bepaald volgens de aard van de activiteit en de hinder die zij veroorzaken en die om die reden een voorafgaande controle vereisen;

Overwegende dat voor de wijziging van gebruik van een handelszaak binnen dezelfde categorie geen stedenbouwkundige vergunning vereist is, aangezien die wijziging geen aanmerkelijke verandering van de hinder voor de buurtbewoners meebrengt; dat uitsluitend voor de wijziging van commercieel gebruik in een andere categorie een stedenbouwkundige vergunning vereist is, evenals voor de wijzigingen van gebruik waarbij, in een handelszaak die niet in het besluit wordt genoemd, een activiteit wordt toegevoegd die in een van de andere categorieën van het besluit valt, ofwel waarbij in een handelszaak die reeds in het besluit wordt genoemd, een activiteit wordt toegevoegd die in een andere categorie valt dan degene waar de stedenbouwkundige vergunning voor verleend werd; dat dit besluit aldus eveneens omkadering biedt voor het steeds groeiende aantal gemengde handelszaken, dat wil zeggen de handelszaken waarvan de activiteiten slechts voor een deel in een categorie van het besluit vallen, evenals de handelszaken waarvan de activiteiten in minstens twee verschillende categorieën vallen, zonder dat in die gevallen kan worden bepaald wat de hoofd- en nevenactiviteit is;

Overwegende dat twee categorieën betrekking hebben op handelszaken in de horecasector, zodat rekening kan worden gehouden met hun respectieve impact, wat een verschillende behandeling rechtvaardigt; dat een eerste categorie, zonder onderscheid te maken betrekking heeft op alle handelszaken waar de mogelijkheid bestaat om ter plaatse dranken en/of voeding te verbruiken, zoals een café, een broodjesbar, een restaurant of een frituur; dat de handelszaken die naast hun hoofdactiviteit ondergeschikt dranken en/of voeding aanbieden die ter plaatse worden verbruikt, voor zover die handelszaken niet na 20 uur geopend zijn, evenwel uitdrukkelijk worden uitgesloten;

Overwegende dat de tweede categorie beperkter is, aangezien zij enkel de handelszaken omvat die tot de sneldienstrestaurantie behoren die geurhinder veroorzaken, dat wil zeggen de handelszaken die voornamelijk gerechten aanbieden die bereid zijn door te frituren of die klaargemaakt zijn aan de hand van een draaispit, grill of wafelijzer, en dat ongeacht of verbruik ter plaatse al dan niet mogelijk is; dat daaruit volgt dat eenzelfde handelszaak, bijvoorbeeld een frituur, aan zowel de voorwaarden van categorie 1 als die van categorie 2 beantwoordt, als het mogelijk is om ter plaatse bereide gerechten te verbruiken, terwijl een handelszaak enkel in categorie 2 valt als niet is voorzien in verbruik ter plaatse;

Overwegende dat een categorie wordt gecreëerd die de toeristische handelszaken omvat die gelegen zijn in het toeristische centrum van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest; dat krachtens het koninklijk besluit van 16 juni 2009 tot uitvoering van artikel 17, tweede lid, van de wet van 10 november 2006 betreffende de openingsuren in handel, ambacht en dienstverlening, bepaalde gebieden kunnen worden erkend als toeristisch centrum, met name wegens het fundamentele belang van het toerisme voor de plaatselijke economie; dat de aanwezigheid van

handelszaken voor toeristen geen afbreuk mag doen aan de kwaliteit van de leefomgeving van de bewoners en controle nodig is om de verscheidenheid van het handelsaanbod in stand te houden als kenmerk van de goede plaatselijke aanleg van de desbetreffende wijken;

Overwegende dat er meer controle nodig is langs de linten voor handelskernen en in galerijen die met een "G" aangeduid zijn in het gewestelijk bestemmingsplan om de ontwikkeling van dienstverlenende bedrijven te beheersen ten opzichte van bedrijven die roerende goederen verkopen om de commerciële aantrekkelijkheid van die laatste te behouden;

Overwegende ten slotte dat het besluit van 12 december 2002 ook betrekking heeft op de wijzigingen van gebruik van een productieactiviteit in een productieactiviteit van een andere aard; dat die vereiste wordt gehandhaafd met betrekking tot wijzigingen van gebruik met het oog op de oprichting of de stopzetting van een activiteit voor de vervaardiging van immateriële goederen in woongebieden en gemengde gebieden; dat de inventaris van die activiteiten in die gebieden namelijk vereist is in het kader van de kaart van de saldi van toelaatbare kantoren overeenkomstig voorschrift 0.14 van het gewestelijk bestemmingsplan;

Op voorstel van de Minister bevoegd voor Stedenbouw en Monumenten en Landschappen;

Na beraadslaging,

Besluit :

Artikel 1. Voor de toepassing van dit hoofdstuk wordt verstaan onder:

1° "BWRO": Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening;

2° "nachtwinkel": kleinhandel, die uitsluitend of hoofdzakelijk 's nachts geopend is of die tot na 22 uur open blijft;

3° "toeristische handelszaak": handelszaak gelegen in een toeristisch centrum en waarvan de activiteit gericht is op de verkoop van een assortiment van verschillende artikelen waarop met name nationale, gewestelijke of gemeentelijke of sportgerelateerde tekens, opschriften en/of symbolen zijn aangebracht. Hieronder vallen geen gespecialiseerde winkels die één soort artikel verkopen, zoals kant, bier, chocolade, koekjes, stripverhalen enz.

4° "colivingwoning": huisvesting bestemd voor bewoning door meerdere personen, die beschikken over één of meer individuele privéruimtes voor exclusief gebruik en over gemeenschappelijke ruimtes, verhuurd door een niet-inwonende verhuurder voor een termijn van minimum drie maanden aan elke huurder afzonderlijk (met een individueel huurcontract), en die samengaat met de levering van diensten ten behoeve van de huurders. Dit omvat niet de huisvesting onderworpen aan het stelsel van medehuur en de solidaire woningen in de zin van de Brusselse Huisvestingscode, Huisvestingscode, de collectieve studentenhuisvesting, rusthuizen en instellingen voor collectieve huisvesting.

5° "studentenhuisvesting": huisvesting die uitsluitend bestemd is voor bewoning door een of meer studenten die ingeschreven zijn ofwel in een instelling voor hoger onderwijs ofwel in een examencommissie van een centrale jury.

Art. 2. Voor de wijziging van gebruik van een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een of meer woningen met het oog op het creëren of schrappen van een woning van een de onderstaande categorieën, is een stedenbouwkundige vergunning vereist in alle gebieden van het gewestelijk bestemmingsplan;

1° een studentenwoning;

2° een colivingwoning.

Art. 3. Voor de wijziging van gebruik van een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een of meer voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten met het oog op het creëren van een voorziening van collectief belang of van openbare diensten van een andere aard, is een stedenbouwkundige vergunning vereist in alle gebieden van het gewestelijk bestemmingsplan, met uitzondering van gebieden voor stedelijke industrie, gebieden voor havenactiviteiten en vervoer, spoorweggebieden en administratiegebieden.

De aard van een voorziening van collectief belang of van openbare diensten wordt begrepen als de activiteit of het soort verstrekte diensten die verband houdt met de opdracht van algemeen belang van de voorziening.

Art. 4. Voor de wijziging van gebruik van een gebouw of een gedeelte van een gebouw waarin een handelszaak gevestigd is met het oog op het creëren van een handelszaak van een of meer van de onderstaande categorieën, is een stedenbouwkundige vergunning

vereist in alle gebieden van het gewestelijk bestemmingsplan, met uitzondering van de gebieden voor stedelijke industrie, ondernemingsgebieden in een stedelijke omgeving, gebieden voor havenactiviteiten en vervoer en spoorweggebieden:

1° een handelszaak waar ter plaatse dranken en/of voeding kunnen worden verbruikt, behalve wanneer dat verbruik ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit, die een vloeroppervlakte heeft die lager is dan die van de hoofdactiviteit, en waarbij de handelszaak niet na 20 uur geopend is;

2° een handelszaak voor sneldienstrestauratie die als hoofdactiviteit een frituur- en/of draaispit- en/of grill- en/of wafelactiviteit uitbaat;

3° een nachtwinkel;

4° een toeristische handelszaak;

5° een nachtclub, een dancing, een feest- of toneelzaal, een concertzaal of een zaal in een bioscoopcomplex;

6° een casino, een lunapark, een sportwedkantoor; en elke andere handelszaak die hoofdzakelijk kansspelen uitbaat;

7° een wassalon;

8° een zaal voor erotische shows, een peepshow, een seksshop, kamertjes, een prostitutieruimte.

Art. 5. Voor de wijziging van gebruik van een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat voornamelijk gericht is op de verkoop van roerende goederen in een handelszaak die voornamelijk op dienstverlening is gericht, is een stedenbouwkundige vergunning vereist langs de linten voor handelskernen en in de met een "G" aangeduide galerijen.

Art. 6. Voor de wijziging van gebruik van een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een productieactiviteit huisvest met het oog op het creëren of het stopzetten, zelfs gedeeltelijk, van een activiteit voor de vervaardiging van immateriële goederen, is een stedenbouwkundige vergunning vereist in woongebieden met een residentieel karakter, typische woongebieden, gemengde gebieden en sterk gemengde gebieden van het gewestelijk bestemmingsplan.

Art. 7. Het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 december 2002 betreffende de aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen wijzigingen van gebruik wordt opgeheven op de dag van de inwerkingtreding van dit besluit.

Art. 8. Dit besluit treedt in werking op 1 september 2024, met uitzondering van artikel 2, 2°, waarvan de Regering de datum van inwerkingtreding zal bepalen gelijktijdig met de inwerkingtreding van een coliving-erkenningsstelsel zoals aangenomen bij ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Art. 9. De Minister bevoegd voor Stedenbouw en Monumenten en Landschappen wordt belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 16 mei 2024.

Voor de Brusselse Hoofdstedelijke Regering:

De Minister-President van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, bevoegd voor Territoriale Ontwikkeling en Stadsvernieuwing, Toerisme, de Promotie van het Imago van Brussel en Biculturele Zaken van Gewestelijk Belang,

R. VERVOORT

De Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, bevoegd voor Financiën, Begroting, Openbaar Ambt, Promotie van de Meertaligheid en van het Imago van Brussel,

S. GATZ