

C106 – C-RUI15

V L A A M S P A R L E M E N T



Zitting 1997-1998

17 juni 1998

HANDELINGEN

COMMISSIEVERGADERING

COMMISSIE VOOR RUIMTELIJKE ORDENING, OPENBARE WERKEN
EN VERVOER

Interpellatie van de heer Patrick Lachaert tot de heer Eddy Baldewijns, Vlaams minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening, over de problematiek van de onbebouwde percelen op goedgekeurde verkavelingen daterend van vóór de stedenbouwwet van 29 maart 1962

Commissie voor Ruimtelijke Ordening, Openbare Werken en Vervoer

Woensdag 17 juni 1998

VOORZITTER : De heer Jaak Gabriëls

– *De interpellatie wordt gehouden om 14.05 uur.*

Interpellatie van de heer Patrick Lachaert tot de heer Eddy Baldewijns, Vlaams minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening, over de problematiek van de onbebouwde percelen op goedgekeurde verkavelingen daterend van vóór de stedenbouwwet van 29 maart 1962

De voorzitter : Aan de orde is de interpellatie van de heer Lachaert tot de heer Baldewijns, Vlaams minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening, over de problematiek van de onbebouwde percelen op goedgekeurde verkavelingen daterend van vóór de stedenbouwwet van 29 maart 1962.

De heer Lachaert heeft het woord.

De heer Patrick Lachaert : Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, collega's, in Vlaanderen bevinden zich heel wat percelen bouwgrond die deel uitmaken van een verkaveling die werd goedgekeurd vóór de wet op de stedenbouw van 29 maart 1962. Deze interpellatie is trouwens ook van toepassing op een aantal verkavelingen die werden goedgekeurd ná deze wet. Artikel 74 van deze stedenbouwwet bevatte een tijdelijke overgangsmaatregel om die verkavelingen in bepaalde gevallen verder rechtsgeldig te laten bestaan.

Thans is het decreet betreffende de ruimtelijke ordening van 22 oktober 1996 van kracht. In dit coördinatiedecreet is er niet langer sprake van een artikel waarvan de inhoud overeenstemt met die van het bovengenoemde artikel 74. In bijlage 2 van het coördinatiedecreet betreffende de 'Niet in de coördinatie opgenomen bepalingen, wijzigings-, overgangs- en opheffingsbepalingen alsmede reeds voorbijgestreefde bepalingen' staat onder punt 12

het vroegere artikel 74 van de stedenbouwwet wel vermeld.

Diverse gemachtigde ambtenaren zijn thans van oordeel dat het vroegere artikel 74 van de stedenbouwwet niet langer geldig is. Derhalve kan volgens die ambtenaren elke bouwaanvraag binnen deze verkavelingen na het van kracht worden van het coördinatiedecreet enkel aan de geldende gewestplannen worden getoetst. Dit heeft onder meer tot gevolg dat heel wat percelen bouwgrond die feitelijk en juridisch door de stedenbouwwet als volwaardige bouwgrond werden erkend en waarvoor zelfs een stedenbouwkundig attest met deze bestemming werd uitgereikt, nu een andere stedenbouwkundige bestemming hebben gekregen. De diverse gewestplannen hebben deze percelen immers van een andere stedenbouwkundige bestemming voorzien.

Ik geef het concreet voorbeeld van twee jonge mensen uit Deinze die een perceel bouwgrond hebben gekocht. Ik lees even voor uit de notariële akte van 5 september 1996. Bij de verkopende partij staat onder meer vermeld dat voor het in de akte beschreven goed op 19 september 1995 een stedenbouwkundig attest nummer 2 werd afgegeven door de gemeente Deinze, met vermelding van een advies van het bestuur van de stedenbouw en de ruimtelijke ordening.

Ik citeer : 'Ik heb de eer u mede te delen dat het perceel gelegen is in een agrarisch gebied van het gewestplan Oudenaarde. Het maakt tevens deel uit van de verkaveling 1080 van vóór de stedenbouwwet. Deze verkaveling geniet van een voorafgaand akkoord door mijn bestuur, zodat het perceel als bouwgrond kan worden beschouwd. Het voorstel kan worden aanvaard.' Ook het schepencollege van Deinze geeft een gunstig advies. Men besluit dan ook : 'hetgeen laat voorzien dat een bouwvergunning kan worden verkregen. Van gezegd attest werd alhier lezing gegeven, en inzage aan partijen.

Lachaert

De kopende partij verklaarde een fotokopie van dit stedenbouwwattest te hebben ontvangen.'

Die twee jonge mensen hebben dat perceel bouwgrond gekocht voor een bedrag van 3 miljoen frank. Ze beschikten dus over een stedenbouwkundig attest. Na de aankoop gaven ze een architect de opdracht om een bouwdoos samen te stellen. Dit dossier werd ingediend bij het schepencollege in Deinze en kreeg een gunstig advies. Het werd dan overgemaakt aan de gemachtigde ambtenaar van Oost-Vlaanderen, die echter op 21 april 1998 een ongunstig advies uitbracht. Ik lees voor.

'Het perceel is volgens de planologische voorzieningen van het bij KB de dato 24/02/97 vastgestelde gewestplan Oudenaarde gelegen in een agrarisch gebied, waarvoor artikel 11.4.1 van het KB van 28/12/72 van toepassing is. De aanvraag betreft de nieuwbouw van een bungalow, en is aldus strijdig met de bovenvermelde bepalingen. Overwegende dat het perceel tevens gelegen is in een verkaveling die evenwel dateert van vóór 29/03/62 ; overwegende dat artikel 74 van de stedenbouwwet te beschouwen is als een tijdelijke overgangsmaatregel ; overwegende dat thans het decreet betreffende de ruimtelijke ordening van kracht is geworden, waarin geen sprake meer is van een artikel waarvan de inhoud overeenstemt met deze van voormeld artikel 74, dat derhalve de bouwaanvraag enkel dient te worden getoetst aan het geldende gewestplan ; overwegende dat de residentiële nieuwbouw strijdig is met de bepalingen van het gewestplan inzake het agrarisch gebied ; dat derhalve de aanvraag ongunstig dient geadviseerd.'

Dit advies werd dus uitgebracht ongeveer anderhalf jaar na het verlijden van de akte. In het ene geval gaat het om bouwgrond met een stedenbouwkundig attest, in het andere geval gaat het om landbouwgrond waar die twee jonge mensen dus 3 miljoen frank voor hebben betaald.

Dit is slechts één voorbeeld. De heer Lauwers kan beamen dat er in Evergem 21 dergelijke voorbeelden te geven zijn. Ik heb een voorstel van decreet opgesteld om de al dan niet gewilde anomalie in dat coördinatiedecreet recht te zetten. Om de zaak iets vlugger te laten verlopen, heb ik meteen ook een interpellatieverzoek ingediend over hetzelfde onderwerp.

Mijnheer de minister, ik heb de volgende twee vragen. Ten eerste, bent u van oordeel dat de door sommige gemachtigde ambtenaren gegeven inter-

pretatie van het niet hernemen van artikel 74 van de stedenbouwwet in het coördinatiedecreet, de juiste juridische interpretatie is ? Zo niet, zult u dan de gemachtigde ambtenaren de passende instructies geven om de regelgeving terzake juist toe te passen ?

Ik heb nog een juridische slotbedenking. Ik ben van mening dat die ambtenaren juridisch niet juist handelen. Een coördinerende wet kan de oorspronkelijke wet niet wijzigen.

De voorzitter : De heer Lauwers heeft het woord.

De heer Herman Lauwers : Mijnheer de voorzitter, de heer Lachaert heeft een duidelijk beeld geschetst van het juridische probleem. Ik wil nog eens duidelijk wijzen op de gevolgen ervan.

Ik geef een voorbeeld. In een bepaalde verkaveling werd op sommige kavels al wel gebouwd, op andere niet of ze worden verdeeld onder de kinderen. Het gaat hier om personen van eenzelfde gezin. De ene persoon heeft dus een bouwgrond, terwijl zijn broer of zus met landbouwgrond zit.

De familiale drama's die op deze omzendbrief kunnen volgen, zijn onoverzichtelijk groot. Deze anomalie moet op een of andere manier worden opgevangen. Kunnen deze mensen naar de burgerlijke rechtbank stappen en schadevergoeding vragen ?

De voorzitter : Minister Baldewijns heeft het woord.

Minister Eddy Baldewijns : De interpretatie van de ambtenaren is gebaseerd op een rondschrijven van de administratie om het oneigenlijk gebruik van artikel 74 § 1 van de stedenbouwwet recht te trekken. Dat artikel werd inderdaad opgenomen in punt 12 van bijlage 1 bij het decreet van 22 oktober 1996 met als titel 'Niet in de coördinatie opgenomen bepalingen, wijzigings-, overgangs- en opheffingsbepalingen alsmede reeds voorbijgestreefde bepalingen'.

Artikel 74 § 1 regelt enkel de voortzetting van een verkaveling die al in uitvoering was op de dag dat de stedenbouwwet van 1962 in werking trad. Het was precies de ratio legis van artikel 74 § 1 om zonder onderscheid een vervalregeling in te stellen voor alle verkavelingen, waardoor de vóór de wet ontworpen verkavelingen geen eeuwigdurend karakter zouden bekomen. Het betreft telkens bouwaanvragen die betrekking hebben op een perceel uit een verkaveling van vóór 22 april 1962 die

Baldewijns

het voorwerp uitmaakt van een voorafgaand akkoord van het bestuur van stedenbouw.

Dit artikel stelt duidelijk dat : 'Een verkaveling met voorafgaand akkoord van het bestuur van stedenbouw kan niet worden gelijkgesteld met een behoorlijk vergunde verkaveling'. Hieruit volgt dat in dergelijke dossiers artikel 43 van het decreet op ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996 van toepassing is, en niet artikel 44 dat betrekking heeft op behoorlijk vergunde verkavelingen. Dergelijke bouwaanvragen dienen bijgevolg beoordeeld te worden conform artikel 43. Dit houdt de toetsing in aan de geldende bepalingen van het gewestplan indien er geen BPA is.

Onlangs werden mij enkele adviezen van gemachtigde ambtenaren overgemaakt – net zoals aan de interpellanten – die verwijzen naar het feit dat artikel 74 niet opgenomen is in het decreet, en derhalve niet meer van toepassing is. Dat is dus niet

correct. Ik heb dan ook beslist dat op 19 juni een vergadering zal doorgaan om de adviezen van de gemachtigde ambtenaren te coördineren.

De voorzitter : De heer Lachaert heeft het woord.

De heer Patrick Lachaert : Mijnheer de minister, de mensen die nu een weigering hebben gekregen, kunnen dus best beroep aantekenen ?

Minister Eddy Baldewijns : We zullen overmorgen zien of we tot een vergelijk kunnen komen. Het resultaat van dat overleg is toegankelijk.

De voorzitter : Het incident is gesloten.

[...]

– *De vergadering wordt gesloten om 16.55 uur.*
