

VLAAMSE RAAD

ZITTING 1985-1986

6 MAART 1986

VOORSTEL VAN DECREET

— van de heer R. Van Rompaey C.S. —

**houdende wijziging van Titel 1, Hoofdstuk VI van de wet van 29 maart 1962
houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw**

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Inzake ruilverkaveling van landeigendommen zijn er drie wetten van toepassing : de wet van 20 juli 1970 op de ruilverkaveling van landeigendommen uit kracht van de wet, gewijzigd bij de wet van 11 augustus 1978, de wet van 12 juli 1976 houdende bijzondere maatregelen inzake ruilverkaveling van landeigendommen uit kracht van de wet bij de uitvoering van grote infrastructuurwerken en de wet van 10 januari 1978 houdende bijzondere maatregelen inzake ruilverkaveling van landeigendommen in der minne.

Deze wetten kunnen niet gehanteerd worden voor de verwezenlijking van een plan van aanleg. Hiervoor bevat de **stedenbouwwet** een aantal bepalingen, waarvan sommige verwijzen naar de mogelijkheid tot ruilverkaveling of herverkaveling (artikelen 16, 7^o, 25 en 33), terwijl andere bepalingen de gevolgen van de ruilverkaveling of herverkaveling regelen (artikelen 39 tot 42). Dit onvolledig en vaag stelsel schijnt van conventionele aard te zijn.

Dit voorstel van decreet gaat uit van de ervaring dat het bouwen van een perceel of het verwezenlijken van een bijzonder plan van aanleg dikwijls wordt verhinderd door een of enkele eigenaars wiens belangen niet geschaad worden door de verwezenlijking van het aanlegplan, maar die zich toch ver-

zetten hierbij zich beroepend op hun absoluut eigendomsrecht. Derhalve dringt zich de noodzakelijkheid op een systeem van ruilverkaveling en herverkaveling met dwingend karakter uit te werken.

Bij de uitwerking van dit systeem hebben de volgende overwegingen gespeeld.

1. Zowel ruilverkaveling als herverkaveling is wenselijk. Onder ruilverkaveling wordt verstaan het vervangen van vroegere kavels door nieuwe kavels met dien verstande dat het aantal eigenaars mogelijk behouden blijft. Herverkaveling daarentegen betekent de vervanging van vroegere kavels door nieuwe kavels, waarbij het aantal eigenaars zich kan wijzigen.

Voor de landeigendommen bestaat alleen de ruilverkaveling. Voor de verwezenlijking van een bijzonder plan van aanleg, waarin de percelen een kleinere oppervlakte en een andere configuratie hebben, zal soms de herverkaveling noodzakelijk zijn.

2. Voor de uitvoering van ruil- of herverkavelingsoperaties dient geen nieuw organisme gecreëerd te worden. Dit is een taak die aan de gemeentelijke overheid toekomt, temeer daar volgens de opvattingen van dit voorstel van decreet de overheid zich niet kan beperken tot het ontwerpen van plannen maar ook de opdracht heeft deze plannen zoveel mogelijk te verwezenlijken.

3. De voorgestelde procedure is minder complex dan deze inzake ruilverkaveling van landeigendommen. Het is bijvoorbeeld overbodig een procedure in verband met het deskundig onderzoek of met de behandeling voor het vrederecht in te lassen. Dit wordt opgevangen door de eenvoudige bepaling dat de vrederechter zich dient uit te spreken binnen een bepaalde termijn. Voor het overige spelen de regels van het Grerechtelijk Wetboek.

In tegenstelling echter met de wetgeving inzake ruilverkaveling van landeigendommen, volgens welke bij de aanvang van de ruilverkaveling het eindresultaat niet gekend is, bevat de ruil- of herverkavelingsbundel zoals opgevat in dit voorstel van decreet, reeds van bij de aanvang alle gegevens omtrent het eindresultaat, uitgezonderd het juiste bedrag van de kosten, indien er werken moeten uitgevoerd worden.

Commentaar bij de artikelen

Artikel 1

Het voorwerp van dit voorstel van decreet betreft aangelegenheden die bedoeld zijn in artikel 107quater van de Grondwet.

Artikel 2

In dit artikel wordt voorgesteld, door invoeging van een nieuw artikel 77bis in Titel V — Aanvullende bepalingen voor het Vlaamse Gewest, de huidige tekst van Titel 1, Hoofdstuk VI dat handelt over de ruilverkaveling en de herverkaveling, in zijn geheel te vervangen door een nieuwe tekst. Hierbij worden een aantal nieuwe artikelen ingevoegd terwijl de bestaande artikelen 39 tot 42 hernomen worden, maar dan in gewijzigde vorm wat betreft artikel 39 (thans artikel 39octies) en artikel 42.

Hieronder volgt enige commentaar bij de via voornoemd in

te voegen artikel 77bis voorgestelde bepalingen.

Artikel 39

De bepalingen betreffende de ruilverkaveling en herverkaveling zijn enkel van toepassing op percelen gelegen in een bijzonder plan van aanleg. Aan de wetgeving inzake ruilverkaveling van landeigendommen wordt niet geraakt.

Dit artikel voorziet naast de ruilverkaveling ook in de herverkaveling.

Artikel 39bis

De ruil- of **herverkavelingsbundel** waarvan de samenstelling geregeld wordt door dit artikel, bevat alle elementen ook voor wat het eindbeeld van de ruilverkaveling of herverkaveling betreft zodat elke belanghebbende zijn opmerkingen met kennis van zaken kan maken.

Artikel 39ter

Vermits de ruilverkaveling of herverkaveling een wijziging kan brengen in het eigendomsrecht over een vroegere kavel is het wenselijk de inspraak zo ruim mogelijk open te stellen.

Dit artikel regelt de inspraak van de eigenaars zelf, van iedere derde en van de gemeentelijke commissie van advies.

Artikel 39quater

De ruilverkaveling of herverkaveling kan voor sommige eigenaars gevolgen hebben die neerkomen op een onteigening. Deze aangelegenheid is te belangrijk om uitsluitend over te laten aan de plaatselijke overheid. Daarom voorziet dit artikel in de goedkeuring van de Vlaamse Executieve.

Artikel 39quinquies

De vaststelling van de waarde van de percelen geschiedt door de ontvanger der registratie. Deze vaststelling kan betwist worden voor de vrederechter volgens de regels van het gemeen recht. De aan de vrederechter verleende bevoegdheid om in laatste aanleg te beslissen, is ingegeven door de bekommernis om elke vertraging te vermijden.

Artikel 39sexies

Als er werken uit te voeren zijn, wat niet altijd het geval is, zal het college deze werken laten uitvoeren volgens de ter zake geldende administratiefrechtelijke regels.

Artikel 39septies

De bedoeling van dit artikel is de definitieve **afpaling** soeverein te laten vaststellen door het college zonder dat hiertegen enig beroep mogelijk is.

De kans tot ernstige betwistingen in verband met de **afpaling** is eerder gering omdat men binnen de omtrek van de voorgenomen ruilverkaveling of herverkaveling vertrekt van een vaststaande toestand en het niet zo moeilijk is de voorgestelde grenslijn van het kavelplan over te brengen op het terrein. De

mogelijkheid tot beroep in verband met de **afpaling** zou aanleiding geven tot langdurige processen, waardoor de ruilverkaveling of herverkaveling aanzienlijk zou vertraagd worden.

Artikel 39octies

Dit artikel neemt in licht gewijzigde vorm de bepalingen over van artikel 39 van de stedenbouwwet.

Artikelen 40 en 41

Deze artikelen zijn dezelfde als de huidige artikelen 40 en 41 van de stedenbouwwet.

Artikel 42

Dit artikel neemt de bepalingen over van het huidige artikel 42 van de stedenbouwwet met dien verstande dat de verwijzing naar de wet van 25 juni 1956 op de ruilverkaveling van **landeigendommen** uit kracht van de wet wegvalt.

Artikel 42bis

Teneinde kosten te drukken wordt de ruil- of **herverkavelingsakte** verleden voor de burgemeester.

De bepaling met betrekking tot de inhoud van de akte is zo ruim en zo weinig formeel mogelijk gehouden.

Artikel 42ter

Dit artikel behoeft geen nadere uitleg.

R. VAN ROMPAEY

VOORSTEL VAN DECREET

Artikel 1

Dit decreet regelt een aangelegenheid bedoeld in artikel 107quater van de Grondwet.

Artikel 2

In de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw wordt in Titel V — Aanvullende bepalingen voor het Vlaams Gewest, ingevoegd bij het decreet van 28 juni 1984 en gewijzigd bij de decreten van 27 en 28 juni 1985, een nieuw artikel 77bis ingevoegd luidend als volgt :

„Artikel 77bis

In Titel 1 van deze wet wordt Hoofdstuk VI — Ruilverkaveling en herverkaveling, vervangen door de volgende tekst :

„Hoofdstuk VI

Ruilverkaveling en herverkaveling

Artikel 39

Met het oog op de verwezenlijking van een bijzonder plan van aanleg kan overeenkomstig de bepalingen van deze wet overgegaan worden tot ruilverkaveling en herverkaveling van percelen begrepen in een kavelplan.

Artikel 39bis

Het college van burgemeester en schepenen stelt, hetzij ambtshalve, hetzij op verzoek van belanghebbende eigenaars, een ruil- of herverkavelingsbundel samen bevattende :

1. een kavelplan, bevattende de bestaande kavels bij de ruilverkaveling of herverkaveling betrokken, vergezeld van lijsten waarop met betrekking tot elke kavel de kadastrale gegevens en de naam en het adres van de eigenaar zijn vermeld ;

2. desgevallend een beschrijving met de raming van de kosten van de uit te voeren werken ;

3. één door de ontvanger der registratie opgemaakte schatting van de venale waarde van iedere vroegere kavel ;

4. een herverkavelingsplan, bevattende het geheel van de nieuwe kavels, met de erfdienstbaarheden die in stand worden gehouden of die worden gevestigd ;

5. een door de ontvanger der registratie opgemaakte schatting van de venale waarde van elke nieuwe kavel ;

6. een lijst waarop met betrekking tot iedere eigenaar de hem toebedeelde nieuwe kavels met de oppervlakte en de geschatte waarde zijn aangegeven ;

7. een lijst waarop met betrekking tot iedere eigenaar de opleg is aangegeven die hij verschuldigd is aan de eigenaar van de vroegere kavel voor zover er geen gelijkwaardigheid is tussen de nieuwe en de vroegere kavel, en de prijs is aangegeven die de eigenaar van de nieuwe kavel verschuldigd is aan de eigenaar van de vroegere kavel wanneer aan deze laatste geen nieuwe kavel wordt toebedeeld ;

8. een lijst waarop met betrekking tot iedere eigenaar, zijn aangegeven : de voorrechten, de hypotheken en alle zakelijke rechten, erfdienstbaarheden uitgezonderd, die de vroegere kavels bezwaarden en thans overgaan op de nieuwe of gedeelten van nieuwe kavels ;

9. desgevallend de verdeling van de kosten voor de uitvoering van de werken volgens de waarde van de nieuwe kavels.

Artikel 39ter

De ruil- of herverkavelingsbundel wordt aan een openbaar onderzoek onderworpen dat wordt bekendgemaakt door **aanplakking** en door een bericht in drie dagbladen die in de gemeente verschijnen.

De eigenaars van de vroegere kavels worden bovendien bij een ter post aangetekend schrijven in kennis gesteld van het openbaar onderzoek.

Vervolgens wordt de ruil- of herverkavelingsbundel in het gemeentehuis ter inzage gelegd gedurende dertig dagen, waarvan het begin en het einde in de aanplakking, de aankondiging en de aangetekende brief aan de eigenaars worden aangegeven. De bezwaren en opmerkingen worden vóór het einde van de termijn schriftelijk aan het college van burgemeester en schepenen ter kennis gebracht en bij het proces-verbaal van sluiting van het openbaar onderzoek gevoegd ; dit proces-verbaal wordt door het college opgemaakt binnen acht dagen na verloop van de termijn.

De ruil- of herverkavelingsbundel wordt samen met de bezwaren, de opmerkingen en het proces-verbaal van sluiting van het openbaar onderzoek voorgelegd aan de gemeentelijke commissie van advies ; deze geeft haar advies binnen vijftien dagen na ontvangst van het dossier, bij gebreke waarvan haar advies geacht wordt gunstig te zijn.

De ruil- of herverkavelingsbundel aangevuld met de bezwaren, de opmerkingen en het proces-verbaal van sluiting van het openbaar onderzoek en het advies van de gemeentelijke commissie van advies wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeenteraad. Deze kan de ruil- of herverkavelingsbundel goedkeuren dan wel er wijzigingen aanbrengen ; in dit laatste geval wordt een nieuw openbaar onderzoek gehouden en de gewijzigde bundel aan het advies van de gemeentelijke commissie van advies onderworpen die binnen vijftien dagen na ontvangst van de bundel haar advies geeft, bij gebreke waarvan haar advies geacht wordt gunstig te zijn.

Artikel 39quater

Na goedkeuring door de gemeenteraad wordt de ruil- of herverkavelingsbundel overgemaakt aan de Vlaamse Executieve. Deze beslist binnen twee maanden te rekenen vanaf de dag waarop de bundel is toegekomen.

Wanneer aan de bundel de goedkeuring wordt onthouden moet de beslissing van de Vlaamse Executieve met redenen omkleed zijn. De goedkeuring of de weigering wordt door het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief betekend aan elke belanghebbende eigenaar.

Artikel 39quinquies

Iedere belanghebbende eigenaar kan de vaststelling van de waarde van zijn vroegere en/of nieuwe kavels betwisten.

Te dien einde dagvaardt hij op straffe van verval de gemeente voor de vrederechter binnen dertig dagen te rekenen vanaf de betekening van de in artikel 39quater bedoelde goedkeuring. De vrederechter doet in laatste aanleg uitspraak binnen vier maanden na de dagvaarding.

Het college van burgemeester en schepenen brengt de wijzigingen aan die uit de vonnissen voortspuiten.

Artikel 39sexies

In voorkomend geval laat het college van burgemeester en schepenen de voorziene werken uitvoeren.

Artikel 39septies

Door de zorg van het college van burgemeester en schepenen worden de nieuwe kavels op het terrein afgepaald.

Artikel 39octies

De voorrechten en hypotheken en alle zakelijke rechten, erfdienstbaarheden uitgezonderd, die het vorige goed bezwaarden, de oorzaken van vernietiging, herroeping of ontbinding van de titel van de eigenaar van gezegd goed, alsmede de rechtsvorderingen van alle aard betreffende dat goed, gaan van rechtswege over op het ruilverkaveld goed in zijn geheel, met inbegrip van de erbij gevoegde nieuwe delen, of op de nieuwe kavel die in de plaats treedt van het vorige perceel alsook in voorkomend geval op de prijs en de opleg die aan de eigenaar van het vorig perceel mocht toekomen ten gevolge van ruilverkaveling of herverkaveling als geheel.

Het perceel of de perceelsgedeelten die krachtens de ruilverkaveling of herverkaveling in het vermogen komen van een of meer andere eigenaars worden vrij van alle hierboven genoemde rechten, oorzaken van vernietiging, herroeping of ontbinding en rechtsvorderingen in dat vermogen opgenomen.

Artikel 40

In geval van vernietiging, herroeping of ontbinding heeft de overdracht van ambtswege plaats onverminderd de vergoedingsregeling die tussen partijen moet worden getroffen telkens als het ruilverkaveld perceel of de nieuwe kavel meer waard is dan het vorige perceel.

Artikel 41

De gevolgen van de ruilverkaveling, zoals deze in artikel 39octies zijn omschreven, kunnen aan derden niet worden tegengeworpen dan nadat de akte tot vaststelling van de ruilverkaveling of herverkaveling op het hypotheekkantoor van de goederen is overgeschreven, en bovendien, wat de overdracht of het teniet gaan van de voorrechten en hypotheken betreft, niet dan vanaf de dag dat op de kant van de inschrijving betreffende die rechten melding is gemaakt van de tot stand gekomen overeenkomst.

Die kanttekening geschiedt op verzoek van het **aankoopcomité** of de onteigenende instantie, tegen overlegging van de akte van ruilverkaveling of herverkaveling en van een borderel

in tweevoud, dat benevens de op de kant te maken aantekeningen nog vermeldt :

1^o de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van partijen, alsmede van de schuldeiser ;

2^o de akten krachtens welke de voorrechten of hypotheeken worden overgedragen ;

3^o de nieuwe beschrijving van het ruilverkavel of herverkavel perceel ;

4^o de aanwijzingen voorgeschreven in artikel 12 van de wet van 10 oktober 1913 brengende wijzigingen in de hypotheekwet en in de wet op de gedwongen onteigening en regelende opnieuw de inrichting van de bewaring der hypotheeken.

De bewaarder overhandigt aan de verzoeker de akte en een van de borderellen, waarop hij onderaan verklaart de melding te hebben gemaakt.

Indien het Rijk de onroerende verrichtingen voor eigen rekening neemt, draagt het de kosten van de hypotheekformaliteiten ten aanzien van de rechten die de ruilverkavelde percelen bezwaren.

Artikel 42

Het recht van huur betreffende ruilverkavelde of herverkavelde percelen, met uitzondering van de landpacht die onderworpen blijft aan de bepalingen van de wet van 4 november 1969 tot wijziging van de pachtwetgeving en van de wetgeving betreffende het recht van voorkoop ten gunste van huurders van landeigendommen, gewijzigd bij de wetten van 12 juni 1975 en 23 november 1978, gaat over op de nieuwe kavel die aan de verhuurder is toebedeeld, behoudens verlaging of verhoging van de huurprijs, tenzij de huurder de huurovereenkomst wenst op te zeggen.

Artikel 42bis

Na de afpaling van de nieuwe kavel wordt de ruil- of herverkavelingsakte verleden voor de burgemeester.

De ruil- of herverkavelingsakte omvat :

1. de vaststelling van de rechten en plichten van de eigenaars van de vroegere en nieuwe kavels ;

2. de data en voorwaarden van de ingenottreding van de nieuwe kavels.

De plannen en rechterlijke beslissingen worden aan de ruil- of herverkavelingsakten gehecht. De bepalingen van artikelen 12 en 13 van voornoemde wet van 10 oktober 1913, zijn van toepassing op de ruil- of herverkavelingsakten. De hypotheekbewaarder wordt ontslagen van de overschrijving van de aan de ruil- of herverkavelingsakte gehechte stukken. De ruil- of herverkavelingsakte en bijlagen ervan worden bewaard door het college van burgemeester en schepenen.

Artikel 42ter

De ruil- of herverkavelingsakte geldt als titel voor de eigendom, de andere zakelijke rechten en schuldvorderingen die erdoor worden geregeld.

Nadat de hypothecaire formaliteiten zijn vervuld, overhandigt het college van burgemeester en schepenen een eensluitend verklaard uittreksel uit de ruil- of herverkavelingsakte en uit de bijlagen ervan aan iedere belanghebbende eigenaar.”

R. VAN ROMPAEY

G. BEERDEN

F. CAUWENBERGHS

M. TYBERGHIEN-VANDENBUSSCHE

R. UYTTENDAELE

V. VAN EETVELT
