



stuk **349** (2009-2010) – Nr. 12
ingediend op 16 juni 2010 (2009-2010)

Voorstel van decreet

van de heren Wilfried Vandaele, Lode Ceyssens en Bart Martens
en de dames Liesbeth Homans, Valerie Taeldeman, Michèle Hostekint
en Tinne Rombouts

houdende aanpassing van de Vlaamse Codex
Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009
en van het decreet van 10 maart 2006
houdende decretale aanpassingen inzake
ruimtelijke ordening en onroerend erfgoed
als gevolg van het bestuurlijk beleid

Amendementen

Stukken in het dossier:

- 349** (2009-2010) – Nr. 1: Voorstel van decreet
– Nr. 2: Advies Raad van State
– Nr. 3 t.e.m. 7: Amendementen
– Nr. 8: Verslag over hoorzitting
– Nr. 9 t.e.m. 11: Amendementen

AMENDEMENT Nr. 61

**voorgesteld door de heren Wilfried Vandaele, Lode Ceyssens en Bart Martens
en de dames Valerie Taeldeman en Tine Eerlingen**

Artikel 49/2 (nieuw)

Een artikel 49/2 invoegen, dat luidt als volgt:

“Art. 49/2. In artikel 7.5.4 van dezelfde codex wordt tussen het vierde en het vijfde lid een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Voor deze kavels gelden de artikelen 4.6.4 tot en met 4.6.8 met dien verstande dat de termijn van tien jaar na afgifte van de verkavelingsvergunning, vermeld in artikel 4.6.4, §1, eerste lid, 2°, respectievelijk §2, 2°, vervangen wordt door een termijn van vijf jaar vanaf 1 mei 2000. De termijn van vijftien jaar na afgifte van de verkavelingsvergunning, vermeld in artikel 4.6.4, §2, 3°, wordt vervangen door een termijn van tien jaar vanaf 1 mei 2000.”.”.

VERANTWOORDING

Door het feit dat de decreetgever de aspecten verbonden aan verkavelingen van vóór 22 december 1970 bespreekt in afdeling 3 (artikelen 7.5.3 tot en met 7.5.5.) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, is het duidelijk dat de intentie van de decreetgever niet was om verkavelingen van vóór 22 december 1970 die verval- len waren, alsnog te laten herleven door toepassing van artikel 7.5.6. Omdat daar toch onduidelijkheid over is gerezen, voegen we nu deze explicitering toe.

Voor de verkavelingsvergunningen verleend vóór 22 december 1970 werd destijds een afwijkend, bijzonder regime ingevoerd. Dit bijzonder regime werd grotendeels behouden in de VCRO, namelijk in artikelen 7.5.4. en 7.5.5. Conform dit bijzondere regime is er voor de onbebouwde delen van dergelijke oude verkavelings- vergunningen een vermoeden van verval. Alleen als de verkalingsvergunning met toepassing van de regeling vervat in punt 12 van bijlage 2 gevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 22 oktober 1996 (zijnde de regeling ingevoerd in 1970) nog niet vervallen is, worden de onbebouwde kavels (na goedkeuring door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar) opgenomen in het vergunningenregister. Met de beslissing terzake staat het vast of de verkavelingsvergunning al dan niet vervallen is (en eindigt ook het vermoeden). Het verval van de verkavelingsvergunning waartoe werd beslist op grond van het voorgaande kan alleen ‘ongedaan’ wor- den gemaakt indien diegene die zich op de verkavelingsvergunning beroept, aantoonst dat de voorwaarden van artikel 7.5.5. van de VCRO zijn vervuld. Enkel op de niet vervallen loten wordt de regeling van het verval van rechtswege van toepassing gemaakt.

Voor de verkavelingsvergunningen verleend vanaf 22 december 1970 geldt een ander regime, namelijk de rege- ling van het verval van rechtswege zoals vervat in artikel 4.6.4, §1. Teneinde een einde te stellen aan de discus- sie in rechtsleer en rechtspraak over de vraag of een verkoop van een verkaveling in haar geheel het verval van rechtswege van een verkavelingsvergunning kon verhinderen, werd dit aspect uitdrukkelijk geregeld in artikel 4.6.4, §1, tweede lid, 2°, VCRO. Conform dit artikel is het de regel dat de verkoop van de verkaveling in haar geheel het verval van rechtswege niet kan verhinderen. Deze regel ligt ook in de lijn van de initiële bedoeling van de wetgever teneinde speculatie met verkavelingsvergunningen onmogelijk te maken (cf. verslag namens de commissie, *Parl. St.* VI. Parl. 2008-09, nr. 2011/6). In artikel 7.5.6. werd evenwel – louter en alleen omwille van voormelde discussie – in een overgangsbepaling voorzien voor verkopen van verkavelingen in hun geheel die vaste datum hebben gekregen vóór 1 september 2009, welke verkopen wel het verval van een verkavelings- vergunning konden verhinderen.

Gelet op het feit dat voor verkavelingsvergunningen daterend van vóór 22 december 1970 inzake het verval en de beoordeling daarvan een bijzonder regime werd ingevoerd, kan de regeling van verval van rechtswege niet van toepassing zijn op dergelijke oude verkavelingen. Deze bijzondere regeling inzake verkavelingen van vóór 22 december 1970, welke een aparte afdeling betreft onder hoofdstuk V van titel VII. Diverse temporele en overgangsmaatregelen van de VCRO, heeft voorrang op de algemene regeling uit artikel 4.6.4. van de VCRO, welke enkel van toepassing kan zijn op verkavelingsvergunningen waarvan het lot niet op een daarvan afwij- kende wijze wordt geregeld. Enkel nadat het onderzoek over het vermoeden van verval is gebeurd, geldt voor

de niet vervallen verklaarde, onbebouwde loten, welke opgenomen zijn in het vergunningenregister, het verval van rechtswege.

In het advies van de afdeling Wetgeving van de Raad van State wordt in voetnoot 47 terecht de vraag gesteld naar de inwerkingtreding van de toevoeging van de nieuwe voorwaarde in artikel 7.5.6, eerste lid, van de codex.

Uiteraard is het de bedoeling om enkel stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten verleend vóór de inwerkingtreding van dit voorstel van decreet, of wijzigingen aan de verkavelingsvergunning toegestaan vóór dezelfde datum, in aanmerking te nemen.

Artikelen 49/1, 49/2, 49/3, 50, 50/1 en 50/2 van het voorstel van decreet beogen een precisering aan te brengen in de overgangsregeling opgenomen in artikelen 7.5.4. en 7.5.6, eerste lid, van de Codex.

De verkoop van een zogeheten 'kleine verkaveling' in haar geheel kan in principe het verval van de verkavelingsvergunning niet verhinderen. In artikel 7.5.6, eerste lid, van de codex wordt een uitzondering gemaakt voor verkopen van verkavelingen in hun geheel die vaste datum hebben verkregen vanaf 22 december 1970 en vóór 1 september 2009; dergelijke verkopen konden wel het verval van een verkavelingsvergunning verhinderen.

Het is echter niet wenselijk om oude verkavelingsvergunningen, waar niets anders gebeurd is dan een verkoop in zijn geheel, opnieuw te laten herleven. Deze verkavelingsvergunningen kunnen immers zonevreemd zijn, zodat bebouwing vanuit ruimtelijk oogpunt niet gewenst is.

Om deze reden wordt het toepassingsgebied van de overgangsmaatregel ingeperkt door er de voorwaarde aan te verbinden dat de overheid hetzij op basis van de verkavelingsvergunning stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend, hetzij wijzigingen aan de verkavelingsvergunning heeft toegestaan, in zoverre deze door de hogere overheid of door de rechter niet onrechtmatig worden bevonden.

De afdeling Wetgeving van de Raad van State stelt vragen bij deze nieuwe voorwaarden, meer bepaald in het licht van het gelijkheidsbeginsel. De eigenaar die in het verleden geen aanspraak heeft laten gelden of wiens aanvraag tot vergunning of attest werd geweigerd, kan immers geen aanspraak maken op de vervalverhinderende uitwerking van de genoemde geheelverkoop.

Hierop kan worden geantwoord dat er wel degelijk een redelijke verantwoording bestaat voor deze ongelijke behandeling.

Vooreerst kan worden verwezen naar het vertrouwensbeginsel. Eigenaars die in het verleden een positief antwoord hebben ontvangen op hun vergunningsaanvraag of aanvraag van stedenbouwkundig attest, konden dit interpreteren als een erkenning van de overheid van het niet-verval van de verkavelingsvergunning. Deze eigenaars hadden bijgevolg gegronde redenen om erop te vertrouwen dat hun verkavelingsvergunning niet vervallen is. Hetzelfde kan niet worden gezegd van eigenaars wiens vergunningsaanvraag werd geweigerd of die niet eens een vergunningsaanvraag hebben ingediend.

Daarnaast kan erop gewezen worden dat door positieve beslissingen over vergunningsaanvragen of stedenbouwkundige attesten, de verkavelingsvergunning in kwestie een begin van uitvoering heeft gekregen, terwijl dit niet het geval is indien geen enkele eigenaar in het verleden een aanspraak heeft laten gelden die gunstig werd onthaald.

Bovendien dient te worden opgemerkt dat dezelfde filosofie schuilgaat achter artikel 7.5.3 van de VCRO betreffende de verkavelingakkoorden van vóór 22 april 1962. Deze bepaling gaat terug tot artikel 192, §1, van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, ingevoegd bij artikel 53 van het decreet van 21 november 2003. De gevestigde rechtspraak van de Raad van State luidt dat een verkavelingakkoord, bij ontstentenis van een wettelijke regeling van de verkaveling, niet meer was dan een technisch advies van het bestuur over een door een eigenaar vrijwillig voorgelegd ontwerp van 'verkaveling'. Het akkoord kon niet worden gelijkgesteld met een behoorlijk vergunde verkaveling en bond noch overheid, noch particulier. De bestuurlijke praktijk zag er nochtans anders uit. Op grond van het verkavelingakkoord werden bouwvergunningen afgegeven in strijd met de gewestplanvoorschriften. De decreetgever heeft hiervoor een billijke oplossing willen uitwerken, wat is uitgemond in het genoemde artikel 192, §1. Een cruciale voorwaarde daarin is de afgifte van bouwvergunningen/stedenbouwkundige vergunningen of positieve attesten in afwijking van het gewestplan. Alleen dan kon het verkavelingakkoord in de toekomst nog als grondslag dienen voor de afgifte van vergunningen. De verantwoording daarvan is tweevoudig: 1° de afgifte van de vergunningen

gen heeft bij de eigenaars van de overblijvende percelen de verwachting gecreëerd dat ook zij een vergunning zouden verkrijgen, en 2° het verkavelingakkoord heeft al minstens een begin van uitvoering gekregen. In zijn arrest nr. 94/105 van 20 mei 2005 heeft het Grondwettelijk Hof (Arbitragehof) geoordeeld dat deze regeling het gelijkheidsbeginsel niet schendt. Overigens heeft de afdeling Wetgeving van de Raad van State in haar advies van 8 mei 2003 over het ontwerpartikel geen opmerking gemaakt.

Naar het voorbeeld van artikel 7.5.3 wordt op grond van dezelfde filosofie het voordeel van het vervalverhinderend karakter van de totaalverkoop beperkt tot die gevallen waarin er al vergunningen of positieve stedenbouwkundige attesten werden afgegeven.

Artikel 4.6.4, §6, van de VCRO bepaalt evengoed dat het verval van rechtswege niet kan worden tegengeworpen ingeval de overheid, na het verval, wijzigingen van de verkaveling heeft vergund of bouwvergunningen/stedenbouwkundige vergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend. Het verleende voordeel – “kan niet worden tegengeworpen” – wordt dus ook hier beperkt tot de gevallen waarin de overheid al gunstig heeft beslist over vergunningsaanvragen of aanvragen tot een stedenbouwkundig attest, i.e. ‘vertrouwenswekkende’ handelingen heeft gesteld (zie *Parl. St.* VI. Parl. 2008-09, nr. 2011/1, p. 171). In haar advies van 23 september 2008 heeft de afdeling Wetgeving daarover geen enkele opmerking gemaakt.



AMENDEMENT Nr. 62

**voorgesteld door de heren Wilfried Vandaele, Lode Ceyskens en Bart Martens
en de dames Valerie Taeldeman en Tine Eerlingen**

Artikel 49/3 (nieuw)

Een artikel 49/3 invoegen, dat luidt als volgt:

“Art. 49/3. In artikel 7.5.6, eerste lid, eerste zin, van dezelfde codex worden tussen de woorden “op de verkavelingsvergunningen die verleend zijn “en de woorden “vóór 1 mei 2000” de woorden “vanaf 22 december 1970 en” ingevoegd.”.

VERANTWOORDING

Zie verantwoording bij amendement nr. 61.



AMENDEMENT Nr. 63

**voorgesteld door de heren Wilfried Vandaele, Lode Ceyskens en Bart Martens
en de dames Valerie Taeldeman en Tine Eerlingen**

Artikel 50

In de voorgestelde tekst aan de eerste zin na het woord “toegestaan” de woorden “, inzoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden” toevoegen.

VERANTWOORDING

Zie verantwoording bij amendement nr. 61.



AMENDEMENT Nr. 64

**voorgesteld door de heren Wilfried Vandaele, Lode Ceyskens en Bart Martens
en de dames Valerie Taeldeman en Tine Eerlingen**

Artikel 50/1 (nieuw)

Een artikel 50/1 invoegen, dat luidt als volgt:

“Art. 50/1. In artikel 7.5.6 van dezelfde codex wordt het tweede lid vervangen door wat volgt:

“De termijn van tien jaar na afgifte van de verkavelingsvergunning, vermeld in artikel 4.6.4, §1, eerste lid, 2°, respectievelijk §2, 2°, wordt vervangen door een termijn van vijf jaar vanaf 1 mei 2000, voor niet-vervallen verkavelingsvergunningen die werden afgegeven meer dan vijf jaar vóór 1 mei 2000.”.”.

VERANTWOORDING

Zie verantwoording bij amendement nr. 61.

**AMENDEMENT Nr. 65**

**voorgesteld door de heren Wilfried Vandaele, Lode Ceyskens en Bart Martens
en de dames Valerie Taeldeman en Tine Eerlingen**

Artikel 50/2 (nieuw)

Een artikel 50/2 invoegen, dat luidt als volgt:

“Art. 50/2. In artikel 7.5.6 van dezelfde codex wordt het derde lid vervangen door wat volgt:

“De termijn van vijftien jaar na afgifte van de verkavelingsvergunning, vermeld in artikel 4.6.4, §2, 3°, wordt vervangen door een termijn van tien jaar vanaf 1 mei 2000, voor niet-vervallen verkavelingsvergunningen die werden afgegeven meer dan vijf jaar vóór 1 mei 2000.”.”.

VERANTWOORDING

Zie verantwoording bij amendement nr. 61.

