

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



Zitting 2003-2004

4 maart 2004

VOORSTEL VAN DECREET

– van de heer Patrick Lachaert –

**houdende wijziging van artikel 192 van het decreet van 18 mei 1999
houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening**

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Krachtens artikel 193, § 3, van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening moeten de gemeenten binnen een termijn van vijf jaar na de inwerkingtreding van het decreet (dus voor 1 mei 2005) onder andere beschikken over een vastgesteld vergunningenregister.

Het opstellen van die vergunningenregisters verloopt momenteel zeer stroef. Tot nu toe beschikt nog geen enkele gemeente over een vastgesteld vergunningenregister. Met de laatste decreetswijziging¹ werd een versoepeling ingevoerd. Het ontwerp van vergunningenregister moet in een eerste fase slechts teruggaan tot 1 januari 1990.

Een tweede knelpunt betreft echter nog steeds enkele interpretatiegeschillen over de vervalregeling van verkavelingen² die dateren van voor 22 december 1970 en waarvoor de eigenaars zich dienden te melden. Het is omwille van de rechtszekerheid ten zeerste wenselijk een uitspraak te doen over het vermoeden van verval van deze verkavelingen in het allereerste ontwerp van vergunningenregister.

Niettegenstaande een werkgroep binnen de administratieve diensten al voor een aantal gevallen een standpunt had ingenomen en dit ook verduidelijkt werd in een circulaire aan alle gemeentebesturen (zie o.a. ook de website 'www.ruimtelijkeordening.be'), blijven een aantal zeer betwistbare gevallen over waarvoor een decretale oplossing wenselijk of zelfs noodzakelijk is.

De wijzigingen betreffen enkel de overgangsbepalingen en zijn dus alleen van toepassing op verkavelingsvergunningen die werden afgegeven voor 22 december 1970. De nieuwe vervalregeling voor verkavelingen, zoals opgenomen in artikel 129 tot en met 131 van het decreet, blijft ongewijzigd behouden.

¹ Zie artikel 52, 4°, van het decreet van 21 november 2003 (BS. van 29 januari 2004) houdende wijziging van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening.

² Zie artikel 192 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening.

Commentaar bij de artikelen

Artikel 1

Dit artikel behoeft geen commentaar.

Artikel 2

Dit artikel lost een drietal problemen op :

Artikel 74, § 3, 1°, van de stedenbouwwet van 29 maart 1962 stelt dat de verkoop van minstens één kavel aan de registratieformaliteiten moest worden onderworpen om het verval te stuiten van een vergunning die dateert van vóór 1 januari 1966, voor een verkaveling uit te voeren langs een bestaande, voldoende uitgeruste weg.

Artikel 74, § 3, 2°, van de stedenbouwwet van 29 maart 1962 stelt dat de verkoop of de verhuring voor meer dan 9 jaar van minstens één derde van de percelen binnen 5 jaar aan de registratieformaliteiten moest worden onderworpen om het verval te stuiten van een vergunning die dateert van na 1 januari 1966, voor een verkaveling uit te voeren langs een bestaande, voldoende uitgeruste weg.

Er is een discussie of de volledige verkoop aan één eigenaar van een verkaveling waarvan de vergunning dateert van voor 22 december 1970 al dan niet het verval stuit. Sommigen interpreteren deze situatie zeer rigide en vertrekken van het standpunt dat een verkaveling finaal beoogt om eigendommen te kunnen splitsen met het oog op bebouwing. Daardoor kunnen speculatieve overwegingen heden ten dage geenszins nog gehonoreerd worden. Nochtans is het perfect mogelijk dat één en dezelfde eigenaar tijdens een openbare verkoop telkens de desbetreffende kavel heeft opgekocht, en ten slotte één notariële akte voor het geheel werd opgemaakt. Daarvan kan toch bezwaarlijk gesteld worden dat er speculatieve overwegingen aan ten grondslag liggen.

Bovendien bevestigt een recent arrest³ van 13 oktober 2003 van het Hof van Beroep te Brussel in verband met een verkaveling van 1963 die in zijn totaliteit verkocht werd in 1966 het volgende : "De vaststelling dat al deze percelen verkocht zijn aan

³ Arrest nr. 2000/AR/1063 van 13 oktober 2003 van het Hof van Beroep te Brussel : bevestiging van het bestreden vonnis van de gemeente Asse tegen Patrimo Invest.

één enkele koper doet geen afbreuk aan de wettelijke vereiste van verkoop van minstens één perceel ; anders beslissen zou neerkomen op het toevoegen van een voorwaarde die niet in de wet staat. Indien de wetgever gewild had dat een verkoop van alle percelen aanleiding geeft tot het verval van de verkavelingsvergunning, dan had hij dit, ter wille van de rechtszekerheid, moeten opnemen in de wet ...”.

Schenken en nalatenschappen worden met dit artikel niet opgenomen.

Blijkbaar werd ook over het hoofd gezien dat er in het verleden vergunningen werden afgegeven voor zowel verkavelingen langs bestaande wegen als voor verkavelingen langs nieuw ontworpen wegen. Veelal werden eerst de kavels langs de bestaande, uitgeruste weg verkocht en bebouwd, vooraleer de nieuwe wegen werden aangelegd. Indien echter de nieuwe wegen niet tijdig werden aangelegd zou de gehele verkaveling vervallen, ook voor de eigenaars van een kavel langs de bestaande, voldoende uitgeruste weg. Het lijkt dan ook niet meer dan billijk de vervalregeling voor dit soort van verkavelingen per deelgebied uit te splitsen.

Een derde moeilijkheid betreft de verkavelingsvergunningen van voor 22 december 1970, waarvoor nadien nog verkavelingswijzigingen (en dus verdere engagementen van de hogere overheid) werden toegestaan.

Op dit ogenblik oordeelt de administratie op een ad-hocbasis of er al dan niet nog essentiële wijzigingen werden aangebracht, zoals het creëren van extra kavels of ingrijpende wijzigingen in de verkavelingsvoorschriften. Er zijn echter ook gevallen bekend waarbij een vergunde verkaveling in zijn geheel opnieuw werd aangevraagd met wijzigingen, maar waarbij de vergunningverlenende overheid in plaats van een nieuwe verkavelingsvergunning af te geven oordeelde om administratieve redenen een formulier van verkavelingswijziging af te leveren. Om rechtszekerheid te geven is het wenselijk om voor alle latere, vergunde verkavelingswijzigingen niet het statuut van het vermoeden van verval toe te kennen.

Patrick LACHAERT

VOORSTEL VAN DECREET

Artikel 1

Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Artikel 2

In artikel 192 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, vervangen bij decreet van 21 november 2003, worden aan § 2 de volgende leden toegevoegd :

“Met de totaalverkoop van een verkaveling in zijn geheel is eveneens voldaan aan de vereiste van artikel 74, § 3, 1° en 2°, van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw.

Voor verkavelingsvergunningen die kavels plannen deels langs bestaande, voldoende uitgeruste wegen en deels langs nieuw uit te rusten wegen, geldt het vermoeden van verval slechts per deelgebied.

Voor verkavelingsvergunningen waarvoor een wijziging van verkavelingsvergunning werd verleend na 22 december 1970 volgens de procedure van artikel 57, § 2, van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw geldt niet het vermoeden van verval zoals bepaald in het eerste lid.”.

Patrick LACHAERT
