

Vraag nr. 49
van 13 december 2002
van de heer JAN LOONES

Bouwvergunningen – Informatie

In het nieuwe decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (DRO) van 18 mei 1999, gewijzigd op 28 september 1999, 22 december 1999, 26 april 2000, 8 december 2000 en 13 juli 2001, werden diverse bepalingen opgenomen om de burger inzake bouwvergunningen toe te laten met kennis van zaken te oordelen of om hem de kans te geven zijn rechten uit te oefenen.

Zo bestaat er de algemene informatieverstrekking, bepaald in artikel 134 van het DRO, evenals de informatieverplichting van de notaris, bepaald in artikel 137 van het DRO. In artikel 141 is zelfs een informatieverplichting opgenomen voor vastgoedmakelaars en voor iedereen die met onderhandse akten van verkoop te maken heeft.

Het oude stelsel van inlichtingen via de stedenbouwkundige attesten (art. 63 § 1, 5° en 6° van het stedenbouwdecreet) blijft van kracht tot de gemeente een plannen- en een vergunningenregister heeft. Deze stedenbouwkundige attesten (zowel nr. 1 als nr. 2) zijn echter veelal summier en op een algemene wijze opgesteld.

Voor architecten en voor burgers die een vergunning wensen voor een bouwproject blijkt dat slechts weinig stedenbouwkundige attesten volledige inlichtingen verschaffen of kunnen verschaffen met betrekking tot het stedenbouwkundig statuut en de verplichtingen die een impact hebben op het perceel of het project.

Maar ook het nieuwe stelsel van het stedenbouwkundig uittreksel en attest, zoals bepaald in artikel 135 § 1 en § 2 van het DRO, kan geen zekerheid bieden over de volledigheid van de verstrekte gegevens.

Veelal worden architecten dan ook geconfronteerd met informele inlichtingen verstrekt door technische diensten in gemeenten, die ten grondslag liggen aan de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunningen. De aanvraag wordt dan ook ingediend op basis van deze inlichtingen.

Heel wat aanvragen worden desondanks afgewezen, terwijl nauwgezet de verstrekte inlichtingen werden nageleefd. Hierdoor duurt de afhandeling van vele bouwdoSSIERS langer, waardoor schade kan ontstaan.

1. Blijkbaar was het oude stelsel van de stedenbouwkundige attesten (art. 63 van het oude stedenbouwdecreet) ontoereikend, maar ook het nieuwe stelsel van stedenbouwkundige uittreksels en attesten (art. 135 van het DRO) versprekt op een al te vage en summiere wijze informatie aan kandidaat-bouwers.

Welke maatregelen worden op dit vlak genomen ?

2. Hoe zwaar weegt het probleem van architecten en burgers die wensen te bouwen, daarbij de informele informatie van de bevoegde gemeentelijke diensten naleven, en uiteindelijk bij de afhandeling van het bouwdoSSIERS toch nog worden afgewezen? Heeft men zicht op het aantal gevallen, op de vertragingen die dat meebrengt ?
3. In welke mate kunnen informele inlichtingen die worden verstrekt door de gemeente bindend zijn ?

Antwoord

1. De stedenbouwkundige attesten nr. 1 (oud systeem – artikel 63 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996) en de stedenbouwkundige uittreksels (nieuw systeem – artikel 134 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening) geven weer welke bindende en verordenende stedenbouwkundige voorschriften op bepaalde percelen van toepassing zijn. Uiteraard is op vele plaatsen de inhoud van die voorschriften beperkt. Zo geldt vaak enkel de aanduiding van het gewestplan "woongebied", zonder nadere detaillering van deze voorschriften via verordeningen, plannen van aanleg of verkavelingen. De inhoud van deze attesten is dan ook onvermijdelijk vaag.

Ik betwist echter dat de stedenbouwkundige attesten nr. 2 en de stedenbouwkundige attesten "nieuw systeem" onvoldoende informatie zouden geven. Als een aanvrager zijn ingediend schetsontwerp voldoende detailliert, zal hij – uitzonderingen niet te nagesproken – steeds een duidelijk antwoord krijgen of deze aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning in aanmerking komt of niet, en de redenen hiervoor. Ook de vergunningsprocedure achteraf zal vlot kunnen verlopen (vrijstelling advies gemachtigde ambtenaar).

2. Omdat dit mondelinge informatie betreft en volledig informele processen, is het onmogelijk om een zicht te krijgen op de grootte van het probleem.
3. Informele, mondeling verstrekte inlichtingen zijn uiteraard nooit bindend. Vandaar dat het ten sterkste aan te raden is om de hiervoor in de decreten vastgelegde kanalen, de stedenbouwkundige attesten, te gebruiken.

Maar zelfs zij zijn, terecht, niet steeds bindend. Ik wijs er bijvoorbeeld op dat over een aanvraag tot stedenbouwkundig attest geen openbaar onderzoek gehouden wordt. Als er een gunstig stedenbouwkundig attest is verleend en tijdens het openbaar onderzoek over de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning fundamentele bezwaren naar voren komen, dan is het mogelijk en logisch om de stedenbouwkundige vergunning alsnog te weigeren. Pas in het nieuwe systeem, namelijk indien de gemeente voldoet aan de 5 zogenaamde ontvoogdingsvoorwaarden en zelfstandig de vergunning kan afgeven, zal de verantwoordelijkheid van het gemeentebestuur (en ook het "honoreren" van voorafgaande informele besprekingen) aanzienlijk toenemen.

Tussentijds blijft ik er bij de administratie Arohm op aandringen maximaal systematisch overleg te plegen met de gemeentebesturen, waarbij alle grotere projecten aan bod moeten kunnen komen.