

31 JULI 1998. - Omzendbrief RO 98/06. - Actuele juridische draagwijdte van verkavelingen in uitvoering op de dag van het van kracht worden van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw (artikel 74, § 1 van die wet)

Deze omzendbrief is bestemd voor :

- de colleges van burgemeester en schepenen;
- de gouverneurs en de leden van de bestendige deputatie van de provincieraden;
- de ambtenaren van de cellen Ruimtelijke Ordening van de administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten en Landschappen (AROHM).

De niet-gepubliceerde instructie VO-3/WO-1 van 22 juni 1977 over hetzelfde onderwerp verliest haar gelding met deze omzendbrief.

0. SITUERING

Artikel 74 van de wet van 29 maart 1962, die op 22 april 1962 in werking trad, luidde aanvankelijk als volgt :

" De verkavelingen die op de dag van de inwerkingtreding van deze wet in uitvoering zijn, mogen zonder vergunning worden voortgezet wanneer de verkavelaars van een voorafgaande instemming van het Bestuur van de Stedebouw doen blijken. "

Artikel 74, § 1, van de wet van 29 maart 1962 werd gewijzigd bij artikel 27 van de wet van 22 december 1970 (nu bijlage 2, punt 12, § 1, van de niet in de coördinatie van die wet opgenomen bepalingen) en bepaalt tot op vandaag het volgende :

" De verkavelingen die op 22 april 1962 in uitvoering waren, mogen zonder vergunning worden voortgezet indien de verkavelaars van een voorafgaand akkoord van het bestuur van de stedebouw doen blijken.

Het akkoord vervalt evenwel, behoudens overmacht, indien op 1 oktober 1970 geen van de werken is aangevat die in bedoeld akkoord zijn voorzien in verband

met de geplande en in het akkoord aanvaarde aanleg van nieuwe verkeerswegen, wijziging of opheffing van bestaande verkeerswegen.

Zijn werken aangevangen, dan komt de vergunning te vervallen indien deze werken niet voltooid zijn vóór 31 december 1972.

Wanneer de verkavelingen langs een bestaande, voldoende uitgeruste weg moesten worden uitgevoerd, vervalt het akkoord eveneens indien de verkoop van minstens een derde van de percelen niet vóór 1 oktober 1970 is geregistreerd. "

De eerste paragraaf van artikel 74 van de wet van 29 maart 1962 maakt deel uit van een reeks van overgangsbepalingen met betrekking tot de akkoorden in verband met verkavelingen en verval van verkavelingsvergunningen.

Zo bevat artikel 74, dat zijn huidige vorm kreeg door de wetswijziging van 22 december 1970, specifieke regelingen voor :

- verkavelingsakkoorden van vóór de inwerkingtreding van de wet van 29 maart 1962 (§ 1);
- verkavelingen met wegenbouwwerken, vergund in toepassing van de wet van 29 maart 1962, in de periode tussen de inwerkingtreding van die wet en 1 januari 1965 (§ 2, 1.);
- verkavelingen met wegenbouwwerken, vergund in toepassing van de wet van 29 maart 1962, in de periode tussen 1 januari 1965 en de inwerkingtreding van de wetswijziging van 22 december 1970 (§ 2, 2);
- verkavelingen uit te voeren langs bestaande wegen, vergund in toepassing van de wet van 29 maart 1962, in de periode tussen de inwerkingtreding van die wet en 1 januari 1966 (§ 3, 1);
- verkavelingen uit te voeren langs bestaande wegen, vergund in toepassing van de wet van 29 maart 1962, vanaf 1 januari 1966 en tot de inwerkingtreding van de wetswijziging van 22 december 1970 (§ 3, 2.).

Met de bij de wet van 22 december 1970 doorgevoerde wijziging, had de wetgever de bedoeling speculatieve verkavelingen tegen te gaan (zie Memorie van Toelichting, Gedr. St., Senaat, zitting 1968-69, nr. 559, 5-8, 14-16 en 42).

Onder "speculatieve verkavelingen" verstond de wetgever destijds :

- verkavelingen, waarbij door de verkavelaar niet werd overgegaan tot aanleg van wegen;
- verkavelingen gelegen langs een bestaande, maar onvoldoende uitgeruste weg waarbij niet voorzien werd in de uitrusting van de weg;

- verkavelingen die werden aangevraagd om de grond een meerwaarde te geven zonder de wil om daadwerkelijk te verkopen.

De regeling daaromtrent vindt men thans terug in de artikelen 55, § 4, en 56, § 4, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996.

Hierbij moet nog benadrukt dat met "verkoop van percelen", zoals vermeld in het laatste lid van artikel 74, § 1, van de wet van 22 maart 1962, enkel de overdracht ten bezwarende titel bedoeld wordt in de periode tussen de datum van het schriftelijk verkavelingsakkoord en 1 oktober 1970, van de afzonderlijke in dat verkavelingsakkoord opgenomen percelen.

Wanneer bij de wijziging door de wet van 22 december 1970 een gelijke behandeling beoogd werd van zowel behoorlijk als niet behoorlijk vergunde verkavelingen, was het de bedoeling voor de beide categorieën een vervalregeling in te stellen waardoor de vóór de wet ontworpen verkavelingen geen eeuwigdurend karakter bekwamen. Voor de behoorlijk vergunde verkavelingen van vóór de inwerkingtreding van de wet van 22 december 1970 werd dan ook artikel 74, paragraaf 2 en 3, ingevoerd. De wetgever wilde evenwel dat ook de verkavelingen die op 22 april 1962 al in uitvoering waren en die mochten voortgezet worden indien er "een voorafgaand akkoord van het bestuur van de stedenbouw" was, na verloop van tijd evenzeer van rechtswege dienden te vervallen.

Deze omzendbrief behandelt enkel de eerste paragraaf van artikel 74 van de wet van 29 maart 1962, dus enkel de verkavelingsakkoorden van vóór de inwerkingtreding van de wet van 29 maart 1962. Hier wordt dus geenszins enige uitspraak gedaan over de in de andere paragrafen geregelde modaliteiten van verval.

1. INLEIDING

Op 28 april 1998 zond de administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten en Landschappen een nota betreffende verkavelingen van vóór de Stedenbouwwet aan de colleges van burgemeester en schepenen. Deze nota zorgde voor enige verwarring. Deze omzendbrief geeft een meer genuanceerde benadering van de problematiek. De nota van 28 april 1998 wordt dan ook uitdrukkelijk vervangen door deze omzendbrief.

Ook het coördinatiedecreet zelf heeft aanleiding tot de verwarring gegeven. Dit zou althans kunnen afgeleid worden uit recente schriftelijke vragen gesteld door leden van het Vlaams Parlement.

Het feit dat artikel 74, § 1, van de wet van 29 maart 1962 niet meer werd opgenomen in het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, maar slechts in bijlage 2 van het besluit van de Vlaamse regering van 22 oktober 1996, betekent niet dat deze bepalingen worden gewijzigd, opgeheven of ingetrokken.

Een coördinatie beoogt de samenvoeging van wetten die eenzelfde materie regelen, met name van wetten die de oorspronkelijke wet hebben aangevuld of gewijzigd. De coördinatie van wetten is dus louter een verbetering van de vorm, zonder dat aan de inhoud wordt geraakt.

Met een coördinatie van wetsvoorschriften wordt een verhoging van de leesbaarheid en begrijpelijkheid van de geldende voorschriften nagestreefd. Daarom worden overgangsmaatregelen die hun volle uitwerking al hebben gehad, niet meer in de coördinatie opgenomen : ze kregen een plaats in een van de coördinatie onderscheiden bijlage 2 (de coördinatie zelf is bijlage 1 bij het besluit van de Vlaamse regering van 22 oktober 1996). Bijlage 2 werd samen met de coördinatie, bij het decreet van 4 maart 1997 bekrachtigd en bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 15 maart 1997.

Hieruit blijkt dus dat het besluit van de Vlaamse regering van 22 oktober 1996 waarbij de gecoördineerde tekst werd vastgesteld van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening en waarbij afzonderlijk de niet in de coördinatie opgenomen bepalingen werden vermeld, alsmede de bekrachtiging ervan bij decreet van 4 maart 1997, geen enkele wijziging heeft gebracht in de rechtstoestand van de in artikel 74, § 1, van de wet van 29 maart 1962 bedoelde voorafgaande akkoorden met verkavelingen die op 22 april 1962 in uitvoering waren.

2. EEN "VERKAVELINGSAKKOORD" IS NIET GELIJK TE STELLEN MET EEN BEHOORLIJK VERGUNDE VERKAVELING

Uit een recent arrest van de Raad van State (nr. 66.919 van 24 juni 1997 inzake de gemeente Schoten) blijkt nogmaals dat het voorafgaand akkoord van het bestuur van de stedenbouw niet meer is dan een louter technisch advies over de geschiktheid en de waarde van het verkavelingsontwerp en over het gevolg dat aan de aanvragen om bouwtoelating kon worden gegeven als de verkaveling werd uitgevoerd zoals voorzien. Een dergelijk akkoord had geen rechtskracht : het beslissingsrecht van de inzake bouwvergunningen bevoegde overheid, maar ook het recht van de eigenaar om zijn eigendom naar goeddunken te verdelen bleven onverkort gelden.

Dat een verkavelingsakkoord, zoals voorzien in artikel 74, § 1, van de wet van 29 maart 1962, helemaal niet is gelijk te stellen met een behoorlijk vergunde

verkaveling blijkt uit vaste rechtspraak van de Raad van State.

Eén van de meest duidelijke arresten terzake is het arrest Beuckelaers (nr. 15.969 van 10 juli 1973). De essentie van het arrest en het verslag van toenmalig eerste auditeur Gh. Tacq, dat aanleiding gaf tot dit arrest, is in de hiernavolgende paragrafen weergegeven :

Naar zijn bewoordingen zelf stelt dat artikel (artikel 74, § 1, van de wet van 29 maart 1962; nu : bijlage I punt 12 bij het decreet betreffende de ruimtelijke ordening) enkel regelen met betrekking tot de voortzetting van een verkaveling die de dag waarop de nieuwe wet op de stedenbouw in werking is getreden, al in uitvoering was, d.w.z. met betrekking tot het verder te koop stellen, de verdere verkoop, enz. van percelen die behoren tot een verkaveling voor woningbouw of voor het opstellen van vaste of verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning gebruikt kunnen worden en waarvoor uiteraard de bij artikel 56 van de wet van 29 maart 1962 (nu artikel 54 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening) bepaalde voorafgaande schriftelijke en uitdrukkelijke vergunning van het college van burgemeester en schepenen niet is verleend geworden overeenkomstig de regelen bepaald in de artikelen 57 en volgende (nu artikelen 55 en volgende van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening). Artikel 74 (§ 1 van de wet van 29 maart 1962) bepaalt dienaangaande enkel dat de verkavelaars, mits bepaalde voorwaarden zijn vervuld, de verkaveling mogen voortzetten, zonder hiervoor vergunning te hebben bekomen.

De vergunning die hier door de wetgever is bedoeld, kan niet anders zijn dan die waarvan sprake is in artikel 56 (nu artikel 54 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening). Artikel 74 is derhalve duidelijk bedoeld als een afwijking van artikel 56 (nu artikel 54 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening).

Mag uit artikel 74 (§ 1 van de wet van 29 maart 1962) worden afgeleid dat de wetgever dat "voorafgaand akkoord van het bestuur van de stedenbouw" heeft willen gelijkstellen met de in artikel 56 (nu artikel 54 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening) bedoelde vergunning en derhalve de bedoeling heeft gehad aan dat akkoord in alle opzichten dezelfde uitwerking te verlenen als aan die vergunning ?

Vóór de instelling van de verkavelingsvergunning bij de wet van 29 maart 1962, bestond er geen wetsbepaling die de verkaveling van gronden aan enig toezicht onderwierp.

Iedere particulier mocht derhalve zijn onroerende eigendom verdelen en de aldus gevormde percelen verkopen zonder daarvoor vooraf van welke overheid ook

toelating te hebben bekomen.

Aan die manier van handelen was evenwel een ernstig nadeel verbonden : het kon gebeuren dat de kopers van die percelen geen toelating bekwamen om te bouwen, indien de verkaveling niet overeenstemde met de vooruitzichten of de inzichten van de bevoegde overheid, bijvoorbeeld, omdat de percelen te klein waren, gelet op de aard van de gebouwen die op die plaats waren toegelaten, met name omdat zij enkel geschikt waren voor het bouwen van woningen in een aaneengesloten rij op een plaats bestemd voor alleenstaande woningen.

Om dat zoveel mogelijk te voorkomen hebben de verkavelaars de gewoonte aangenomen hun ontwerpen van verkaveling vrijwillig aan het bestuur van de stedenbouw voor te leggen opdat deze zijn eventuele bezwaren of opmerkingen kon bekendmaken.

Dat was evenwel maar een voorzorgsmaatregel, die op geen manier was opgelegd, en die overigens nooit algemeen toegepast is geworden.

De door het bestuur van de stedenbouw in die voorwaarden gemaakte opmerkingen hadden vanzelfsprekend geen rechtskracht : de Staat, noch de betrokken particulieren waren erdoor gebonden; zij stelden perk noch paal aan het beslissingsrecht van de inzake bouwvergunning bevoegde overheid noch aan het recht van de eigenaar om zijn eigendom naar goeddunken te verdelen.

Het door het bestuur van de stedenbouw in die voorwaarden betuigd akkoord had enkel de waarde en de draagwijdte van een louter technisch advies over de geschiktheid en de waarde van het verkavelingsontwerp en over het gevolg dat aan de aanvragen om bouwtoelating kon worden gegeven zo de verkaveling werd uitgevoerd zoals voorzien (cfr. BURE, Urbanisme, nrs. 510 en 511, Nouvelles, Lois politiques et administratives, T. IV.).

De verkavelingsvergunning die artikel 56 van de wet van 29 maart 1962 (nu artikel 54 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening) instelt is duidelijk van een heel andere aard : zij is een officiële akte, verleend door een openbare overheid die door de wet is aangeduid geworden en daarvoor bevoegdheid heeft ontvangen. Artikel 46 (nu artikel 44 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening) verleent aan die akte een nauwkeurig bepaalde draagwijdte, met name die van een document tot vaststelling van de ruimtelijke ordening op grond waarvan de bouwvergunningen zullen worden verleend : op dat punt heeft de verkavelingsvergunning dezelfde uitwerking als een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg.

De toekenning van een verkavelingsvergunning bindt derhalve zowel de openbare overheden als de betrokken particulieren, evenals de kopers van binnen de omtrek van de verkaveling gelegen gronden; dat document heeft rechtskracht met betrekking zowel tot de ruimtelijke ordening en de plaatselijke aanleg als tot de aard van de betrokken grond.

De "verkavelingsvergunning" en "het voorafgaand akkoord van het bestuur van de stedebouw" zijn derhalve verschillend én wat hun juridische aard én wat hun rechtskracht betreft.

Bij ontstentenis van een uitdrukkelijke bepaling in die zin, in de wet, kan niet worden aangenomen dat de wetgever aan het door het bestuur van de stedebouw verleend voorafgaand akkoord de waarde of de draagwijdte van een "verkavelingsvergunning" heeft gegeven. Wel integendeel, zoals reeds gezegd, bepaalt artikel 74 (§ 1 van de wet van 29 maart 1962) enkel dat de verkavelingen waarvoor zulkdanig "voorafgaand akkoord" is gegeven geworden, zonder vergunning zullen mogen worden voortgezet, hetgeen duidelijk de tegenstelling tussen de twee begrippen onderstreept.

Luidens artikel 46 (nu artikel 44 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening) is de bouwvergunning een uitvoeringsmaatregel van de verkavelingsvergunning, een aanvullende handeling die tot voorwerp heeft de bepalingen van een verkavelingsvergunning op een bepaald bouwwerk toe te passen. Dat juridisch verband tussen de verkavelingsvergunning en de bouwvergunning kan enkel ontstaan omdat de verkavelingsvergunning zelf een officiële handeling is, die rechten en verplichtingen doet ontstaan.

Hieruit volgt dat er zelfs principieel bezwaar bestond tegen het stellen van regelen die als gevolg zouden hebben dat de rechten en verplichtingen die uit de bouwvergunning ontstaan, bindend zouden worden bepaald door een advies dat geen enkele rechtskracht bezit.

Aldus blijkt dat enkel de verkaveling waarvoor vergunning is verleend geworden overeenkomstig de artikelen 56 en volgende (nu de artikelen 54 en volgende van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening), "een behoorlijk vergunde verkaveling" in de zin als bedoeld in artikel 46 (nu artikel 44 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening) is, niet de na de inwerkingtreding van de wet voortgezette verkaveling die alleen steunt op een "officieus voorafgaand advies van het bestuur van de stedebouw".

Artikel 46 (nu artikel 44 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening) vindt bijgevolg geen toepassing ingeval vergunning wordt gevraagd op een stuk grond

dat behoort tot een verkaveling die na 22 april 1962, op grond van artikel 74 (§ 1 van de wet van 29 maart 1962), zonder vergunning is voortgezet geworden; zulkdanige bouwaanvraag dient te worden behandeld volgens de regelen van artikel 45 (nu artikel 43 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening), en de bevoegde administratieve overheid kan de vergunning weigeren indien zij oordeelt dat dit moet om een goede plaatselijke ordening veilig te stellen, m.a.w. wanneer zij oordeelt dat het ingediende bouwplan onverenigbaar is met de eisen gesteld ter waarborging van een goede aanleg van de plaats.

(eigen ondelijningen)

3. ARTIKEL 74, § 1, VAN DE WET VAN 29 MAART 1962 IN RELATIE TOT DE GEWESTPLANVOORSCHRIFTEN

Artikel 74, 1, was in de wet van 29 maart 1962 ondergebracht bij de " wijzigings-, overgangs- en opheffingsbepalingen ", en gelet op het hogervermelde, duidelijk bedoeld als een uitzonderingsregeling die afwijkt van de gewone regeling betreffende de verkavelingen, in afwachting dat de gewestplannen bestemmingen voor alle gronden vastleggen.

Een dergelijke uitzonderingsregeling moet uiteraard beperkend worden geïnterpreteerd. De regeling verliest haar uitwerking op de op dat ogenblik nog niet bebouwde percelen door het van kracht worden van de plannen van aanleg.

Omdat voor bouwaanvragen binnen dergelijke verkavelingsakkoorden wordt geoordeeld op basis van artikel 45 van de wet van 29 maart 1962 (nu artikel 43 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening) is het sedert de vaststelling van de gewestplannen steeds noodzakelijk dat de aanvraag wordt getoetst aan de geldende bestemmingsvoorschriften. De overheid moet zich immers een oordeel vormen over het feit of de aanvraag al dan niet verenigbaar is met de bindende voorschriften en de eisen die een goede aanleg van de plaats moeten waarborgen.

Als de gewestplanbestemming de oprichting van woningbouw uitsluit, kan de toetsing aan dat voorschrift enkel leiden tot de verwerping van de aanvraag.

4. WAT ALS ER NA DE VASTSTELLING VAN HET GEWESTPLAN BINNEN EEN VERKAVELINGAKKOORD TOCH BOUWVERGUNNINGEN WERDEN TOEGEKEND, IN STRIJD MET DE GEWESTPLANVOORSCHRIFTEN ?

Het staat vast dat er ook na de vaststelling van het gewestplan nog bouwvergunningen werden verleend die strijdig waren met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan. Uit onderzoek van concrete

dossiers blijkt zelfs dat de aanvraag vaak niet eens werd getoetst aan de voorschriften van het gewestplan.

Die behandelingswijze lijkt voort te spruiten uit de onduidelijkheid terzake. Uit de instructie VO-3/WO-1 van 22 juni 1977 zou immers ten onrechte kunnen afgeleid worden dat verkavelingsakkoorden toch op een of andere wijze zouden kunnen worden gelijkgesteld met behoorlijk vergunde verkavelingen, zodat de concrete bouwaanvraag niet moet getoetst worden aan de gewestplanvoorschriften. De instructie geeft immers de indruk dat de bouwaanvraag enkel moet worden getoetst aan de eisen die de esthetiek en het goede nabuurschap moeten waarborgen. In de instructie wordt geenszins vermeld dat, bijvoorbeeld bij onbebouwd gebleven delen van het verkavelingsakkoord, de toetsing aan het gewestplanvoorschrift enkel tot de weigering van de vergunning leidt, als de bouwaanvraag strijdig is met de bestemmingsvoorschriften.

In de praktijk zijn de gronden begrepen in een aantal van de verkavelingsakkoorden geheel of nagenoeg geheel bebouwd. Daarentegen hebben meerdere verkavelingsakkoorden helemaal geen of slechts gedeeltelijk aanleiding gegeven tot bebouwing, omdat bij de beoordeling van de bouwaanvragen rechtmatig werd gesteund op gewestplanvoorschriften die bebouwing uitsloten.

Hier dient benadrukt dat bij de opmaak van de gewestplannen de verkavelingsakkoorden niet zijn opgenomen op de plannen met de bestaande juridische toestand, precies omwille van hun gebrek aan rechtskracht.

Waar het gewestplan nu een bestemming voorziet die woningbouw toelaat (bijvoorbeeld woongebied), geeft de beoordeling van de concrete bouwaanvraag vaak weinig problemen.

Waar de gewestplanvoorschriften echter woningbouw uitsluiten is, gelet op het bovenstaande, de afgifte van een bouwvergunning in principe niet mogelijk.

Momenteel kan de vergunningverlenende overheid, weliswaar in eerder uitzonderlijke gevallen, nog worden geconfronteerd met bouwaanvragen binnen verkavelingsakkoorden.

Uit het beperkt aantal recente praktijkgevallen blijkt dat de aanvrager voor zijn aanspraken op een bouwvergunning vooral steun zoekt in het feit dat na de vaststelling van het gewestplan nog tal van bouwvergunningen werden verleend, dat het om het enige of één der enige nog onbebouwde loten binnen het verkavelingsakkoord gaat en dat het perceel binnen een feitelijke huizengroep ligt.

Als de overheid binnen éénzelfde verkavelingsakkoord meerdere bouwvergunningen heeft verleend, die in strijd zijn met de bepalingen van het gewestplan, kan de burger geneigd zijn aan te voeren dat er door de overheid concrete verwachtingen ten aanzien van hem werden gecreëerd. Het optreden van de overheid, dat berust op het ten onrechte gelijkstellen van een verkavelingsakkoord met een behoorlijk vergunde verkaveling (met als gevolg dat er geen rekening werd gehouden met de gewestplannen bij het afleveren van deze bouwvergunningen), kan de burger aanzetten tot het invoeren van het "vertrouwensbeginsel".

Uit het rondschrijven van 28 april 1998 van de administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten en Landschappen aan de colleges van burgemeester en schepenen, zou kunnen afgeleid worden dat iedere bouwaanvraag met betrekking tot een perceel gelegen binnen een verkavelingsakkoord en in een zone die geen woningbouw toelaat, zonder meer moet worden geweigerd. Dit dient door middel van deze omzendbrief evenwel enigszins genuanceerd te worden.

In zeer uitzonderlijke gevallen kan de bouwaanvraag beoordeeld worden conform de betwistbare, maar tot nu toe gevolgde beleidslijn, waarbij abstractie werd gemaakt van de gewestplanvoorschriften, precies gelet op het verkavelingsakkoord. Dit kan echter slechts als vooreerst reeds is voldaan aan elk van de hieronder vermelde (drie) criteria. Bovendien moet uit het onderzoek van het individuele dossier blijken dat het nadeel van de burger, als gevolg van het doorvoeren van de toepassing van de gewestplanvoorschriften voor de bouwaanvraag, geenszins in verhouding staat tot het belang dat de overheid heeft bij de strikte toepassing van de bepalingen van het gewestplan in dat individueel dossier. Enkel in dat geval kan de bouwaanvraag beoordeeld worden conform de tot nu toe gevolgde beleidslijn. Die beoordeling kan echter slechts gebeuren op grond van het geheel der concrete gegevens van een dossier.

Om hieraangaande tot een eenvormige beoordeling te komen, moet de gemachtigde ambtenaar het advies van de directeur-generaal van de administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten en Landschappen inwinnen, en dit voor elke bouwaanvraag binnen een verkavelingsakkoord die voldoet aan ELK van de volgende drie criteria :

- de bouwaanvraag heeft betrekking op een perceel, gelegen binnen een verkaveling waarvoor het bestuur van de stedenbouw vooraf haar akkoord heeft gegeven. Enkel een schriftelijk bewijs kan het bestaan van dit akkoord aantonen;
- na de vaststelling van het gewestplan zijn binnen éénzelfde verkaveling op grond van een verkavelingsakkoord nog bouwvergunningen gegeven en/of recente gunstige stedenbouwkundige attesten verleend die hebben geleid tot

- de aankoop van het perceel;
- de grond waarop de bouwaanvraag betrekking heeft ligt tussen bebouwde percelen of maakt deel uit van een huizengroep.

Aanvragen die niet voldoen aan ELK van de hierboven gestelde criteria worden zonder meer beoordeeld op basis van de gewestplanvoorschriften. Indien er echter een bijzonder plan van aanleg bestaat, gebeurt de beoordeling van de bouwaanvraag uitsluitend door toetsing aan het bijzonder plan van aanleg conform art. 46 van de wet van 29 maart 1962 (nu artikel 44 van decreet betreffende de ruimtelijke ordening).

De directeur-generaal van de administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten en Landschappen beoordeelt de aan hem voorgelegde aanvragen op basis van onder meer :

- de gewestplanbestemming;
- het onderzoek of door de overheid al dan niet concrete verwachtingen werden gecreëerd bij de vergunningaanvrager door bijvoorbeeld de afgifte van meerdere bouwvergunningen binnen éénzelfde verkaveling op grond van een verkavelingsakkoord na de vaststelling van het gewestplan en/of recente gunstige stedenbouwkundige attesten die hebben geleid tot de aankoop van de grond;
- de goede ruimtelijke ordening, waarbij rekening wordt gehouden met onder meer het feit of de aanvraag ligt binnen een bebouwde kern, de ligging langs een voldoende uitgeruste weg, de inpasbaarheid van het ontwerp binnen de bebouwde omgeving, enz.

5. WELKE GEGEVENS ZIJN NODIG VOOR DE BEOORDELING VAN DE AANVRAAG

Opdat de aanvraag met voldoende kennis van zaken kan worden onderzocht, moeten een aantal documenten en gegevens aan het dossier worden toegevoegd :

De aanvrager voegt aan het dossier een kopie toe van het akkoord van het bestuur van de stedenbouw. Dat er een akkoord bestond, kan enkel worden aangetoond met een schriftelijk bewijs ervan.

De aanvrager voegt aan zijn aanvraag ook de gegevens toe, die vereist zijn om de ruimtelijke beoordeling van de aanvraag terdege te kunnen doen. Hij doet dit bij voorkeur door middel van een fotoreportage (met weergave van de opnamepunten op een omgevingsplan) van de in de betrokken omgeving, en in het verkavelingsakkoord in het bijzonder, gerealiseerde gebouwen en

bebouwingsvormen.

De gemeentelijke overheid bezorgt de gemachtigde ambtenaar, samen met haar adviesvraag, minstens de volgende documenten :

- wat de vergunningen betreft, afgeleverd vóór de vaststelling van het gewestplan : een inplantingsplan en afschrift van elke bouwvergunning van de in de onmiddellijke omgeving binnen het verkavelingsakkoord opgerichte woningen;
- voor de vergunningen daterende van na het gewestplan : een weergave op een verzamelplan en afschrift van elke bouwvergunning en/of gunstig stedenbouwkundig attest, gegeven binnen het verkavelingsakkoord.

De gemachtigde ambtenaar stelt bij zijn adviesvraag de hierboven bedoelde documenten en gegevens ter beschikking van de directeur-generaal van de administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten en Landschappen. Tevens geeft de gemachtigde ambtenaar al een eigen oordeel over de hem/haar voorgelegde documenten en de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de aanvraag.

Brussel, 31 juli 1998.

E. Baldewijns,
Vlaams minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening.

Voor vragen en/of opmerkingen over EMIS kunt u mailen naar emis@vito.be

Copyright © [VITO](http://www.vito.be) 01/09/1998

Ontwerp [EMIS](http://www.emis.vito.be).