

MINISTERIE VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP

Departement Leefmilieu en Infrastructuur

[C – 2002/35014]

**14 DECEMBER 2001. — Omzendbrief RO 2001/01  
omtrent de verkavelingen met grondafstand. Vervalregeling met betrekking tot onbebouwde percelen**

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).

1. Principe :

Het voorwerp van deze omzendbrief is de beoordeling van het verval van de verkavelingen, waarin grondafstand aan de gemeente als last en voorwaarde wordt opgelegd, wat de onbebouwde percelen betreft.

Het principe dat in rechtspraak van de Raad van State omtrent het verval van dergelijke verkavelingen steeds terugkomt is :

Werken gericht op de noodzakelijke uitrusting van de weg dienen gelijkgesteld te worden met werken gericht op de aanleg van nieuwe wegen of op de wijziging of opheffing van bestaande wegen.

De vergunning die de uitvoering van wegenwerken oplegt met het oog op de uitrusting van de bestaande openbare weg waarlangs de verkaveling uitgevoerd dient te worden vervalt bijgevolg eveneens indien die werken niet binnen de gestelde termijn zijn voltooid.

Grondafstand die opgelegd wordt in de verkavelingsvergunning valt onder dit soort werken, bijgevolg is er sprake van een verkavelingsvergunning met wegeaanleg waar voor de beoordeling van het verval de wegeaanleg telt.

(Zie onder meer *R.v.St., Goedseels en Lesaffer, nr. 50.961, 22 december 1994;*  
*R.v.St., Bauwens, nr. 54.265, 4 juli 1995;*  
*R.v.St., Fibelaf n.v., nr. 38.563, 23 januari 1992;*  
*R.v.St., Smekens, nr. 87.883, 7 juni 2000;*)

2. Uitzondering :

In het verleden werden dergelijke verkavelingen vaak door de overheid ten onrechte als verkavelingen zonder wegeaanleg beschouwd, waardoor t.a.v. het verval van deze verkavelingen het criterium van de verkoop van meer dan één derde van de loten werd gehanteerd. Vele van deze verkavelingen werden dan ook als niet vervallen beschouwd omdat voldoende kavels vervreemd werden.

Op deze grond werden ook gunstige stedenbouwkundige attesten en stedenbouwkundige vergunningen toegekend, waardoor de burger geneigd kan zijn aan te voeren dat er door de overheid concrete verwachtingen t.a.v. hem werden gecreëerd.

Het optreden van de overheid, dat berust op het ten onrechte als niet vervallen beschouwen van deze verkavelingen, kan de burger aanzetten tot het invoeren van het 'vertrouwensbeginsel'.

Het probleem stelt zich vooral bij de verkavelingen buiten woonzone, waar de strikte toepassing van de rechtspraak van de Raad van State (van rechtswege verval wegens niet tijdige grondafstand-wegeaanleg) leidt tot het verlies van statuut van bouwgrond voor de onbebouwde kavels via de toepassing van artikel 192 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening.

De beoordeling van het verval van dergelijke verkavelingen kwam recent naar voren naar aanleiding van het vermoeden van verval t.a.v. onbebouwde loten in verkavelingen van voor 22 december 1970, waarbij zowel de gemeente als de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar dit verval moeten beoordelen in functie van de opmaak van het deel van het vergunningenregister.

Deze beoordeling kan evenzeer voorkomen bij de behandeling van een aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning door de gemeente of een aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning door de gemeente en de gemachtigde ambtenaar.

In uitzonderlijke gevallen kan bij de beoordeling van het verval van de verkavelingsvergunning m.b.t. de onbebouwde percelen toch nog de betwistbare en door de Raad van State afgewezen interpretatie gevolgd worden, waar bij de beoordeling van het verval het vervreemdingscriterium gehanteerd wordt en niet het criterium van de wegeaanleg.

Dit kan slechts als vooreerst reeds voldaan is aan de hieronder vermelde vier criteria. Bovendien moet uit het onderzoek van het individuele dossier blijken dat door het doorvoeren van de vervalregeling voor verkavelingen met wegeaanleg, de burger een zulkdanig nadeel lijdt, dat niet in verhouding staat tot het belang van de overheid bij de strikte toepassing in dat individueel dossier.

Die beoordeling kan uiteraard slechts gebeuren op grond van het geheel der concrete gegevens van een dossier.

*Teneinde uniformiteit in die beoordeling te bekomen, worden hierna de criteria aangegeven voor de beoordeling van het effect op onbebouwde percelen van het verval van de verkavelingsvergunning, met name moet het dossier voldoen aan elk van de volgende criteria :*

- 1) de verkaveling werd behoorlijk vergund meer dan vijf jaar vóór de datum van deze omzendbrief en uit de vergunning blijkt dat er grondafstand werd voorzien (die blijkbaar niet tijdig werd gerealiseerd);
- 2) binnen de verkaveling werd de verkoop of vervreemding van minstens één derde van de loten geregistreerd (attest van het ontvangstkantoor der registratie, kopie van de notariële akte) binnen de wettelijke voorziene termijn overeenkomstig de op dat ogenblik van toepassing zijnde bepalingen :
  - voor de verkavelingsvergunningen van de periode 22 april 1962-22 december 1970 :  
Bijlage II punt 12 bij het gecoördineerd decreet van 22 oktober 1996;
  - voor de verkavelingsvergunningen van latere datum :  
artikel 129 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening
- 3) na het ogenblik waarop de verkavelingsvergunning van rechtswege vervallen moest worden geacht op grond van de niet-tijdige uitvoering van de grondafstand, zijn binnen dezelfde verkaveling, op grond van de verkavelingsvergunning :
  - hetzij stedenbouwkundige vergunningen afgegeven
  - hetzij gunstige stedenbouwkundige attesten afgegeven, die hebben geleid tot de aankoop van percelen door de huidige eigenaars
  - hetzij uitspraken gedaan in officiële briefwisseling vanwege de gewestelijke of lokale overheid, daterend van vóór 1 mei 2000, over het niet-verval van de verkavelingsvergunning.
- 4) uit de werkelijke situatie blijkt dat om eventueel stedenbouwkundige vergunningen toe te kennen voor de onbebouwde percelen, deze gelegen zijn aan voldoende uitgeruste weg, zoals bedoeld in artikel 100 van het decreet van 18 mei 1999.

Verkavelingen die voldoen aan criteria 1, 2 en 4 kunnen eventueel ook worden beschouwd als niet vervallen wanneer uit een beslissing van de gemeenteraad blijkt dat de aanvankelijk geplande bijkomende wegenuitrusting (waarvoor de grondafstand werd opgelegd) niet nodig was voor het behoorlijk functioneren van de volledige verkaveling en het niet uitvoeren van die uitrusting het gevolg is van de gewijzigde beleidsinzichten over de aard van de noodzakelijke uitrusting.

### 3. Praktische werkwijze :

In de motivering van de vergunningsbesluiten of adviezen kan niet expliciet verwezen worden naar de omzendbrief. De loutere verwijzing naar een omzendbrief kan geen rechtsgrond uitmaken voor de beoordeling van een aanvraag.

Elke beslissing die toepassing maakt van de omzendbrief kan enkel gebaseerd en dus gemotiveerd worden op de redenering, die in de omzendbrief wordt gevolgd. Het gaat om de concrete verwachtingen die door de overheid t.a.v. de burgers gewekt werd in verband met deze problematiek, een toepassing van het vertrouwensbeginsel.

Belangrijke elementen voor deze motivering bestaan uit de gegevens, die worden gevraagd in het kader van deze omzendbrief en die er precies op gericht zijn om dit gewekte vertrouwen van de overheid te kunnen beoordelen.

### 4. Facultatieve adviesvraag bij AROHM :

Indien er twijfel bestaat over het feit of het dossier aan alle voormelde criteria voldoet kan de gemeente, de gemachtigde ambtenaar, of de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar het dossier voor advies voorleggen aan de directeur-generaal van AROHM.

### 5. Nodige gegevens :

Opdat de verkaveling met voldoende kennis van zaken zou kunnen worden onderzocht, moeten een aantal zaken aan het dossier worden toegevoegd :

- 1° de verkavelingsvergunning, waaruit de voorwaarde van grondafstand blijkt;
- 2° een weergave op verzamelplan en afschrift van elke stedenbouwkundige vergunning en/of gunstig stedenbouwkundig attest, gegeven binnen de verkaveling;
- 3° de nodige gegevens, die vereist zijn om de ruimtelijke beoordeling terdege te kunnen doen : bij voorkeur bij middel van een fotoreportage (met weergave van de opnamepunten op een omgevingsplan) van de in de betrokken omgeving, en in de verkaveling in het bijzonder, gerealiseerde gebouwen en bebouwingsvormen.
- 4° een eigen oordeel over het al of niet verval van de verkavelingsvergunning en de ruimtelijke aanvaardbaarheid ervan.

Brussel, 14 december 2001.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening,  
D. VAN MECHELEN