

VERTALING

WAALSE OVERHEIDSDIENST

3 JUNI 2010. – Ministeriële omzendbrief betreffende de bebouwingsvergunning

Aan de Dames en Heren Leden van de Gemeentecolleges van de steden en gemeenten van het Waalse Gewest,

Aan Mevrouw en Heren Afgevaardigde ambtenaren van de Buitendiensten van het operationele Directoraat-generaal DGO4 – Ruimtelijke Ordening, Huisvesting, Erfgoed en Energie,

Aan de Dames en Heren van de betrokken vakgebieden (notarissen, architecten, stedenbouwkundigen, promotoren, aannemers, vastgoedmakelaars, landmeters-deskundigen,...).

I. WETTELIJKE VERWIJZINGEN

- De bebouwingsvergunning ontspruit aan het decreet van 30 april 2009 tot wijziging van het Waals Wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw en Patrimonium, het decreet van 11 maart 1999 betreffende de milieuvergunning en het decreet van 11 maart 2004 betreffende de ontsluitingsinfrastructuur voor economische bedrijvigheid (*Belgisch Staatsblad van 2 juni 2009, blz. 39.566 erratum Belgisch Staatsblad van 11 juni 2009, blz. 41 473*).
- De Waalse Regering heeft de uitvoeringsbepalingen van dat decreet aangenomen op 30 juni 2009 (*Belgisch Staatsblad van 22 september 2009, blz. 63.350*) en op 17 december 2009 (*Belgisch Staatsblad van 28 december 2009, blz. 81 901*).
- De Waalse Regering heeft de bepalingen die vorm geven aan de beslissingen in verband met de bebouwingsvergunning aangenomen op 3 juni 2010.
- In het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Patrimonium en Energie zijn de bepalingen in verband met de bebouwingsvergunning opgenomen in de artikelen 88 en volgende, evenals in de artikelen 311 en volgende.

Rechtskundig treedt de regeling van de bebouwingsvergunning in werking op 1 september 2010.

II. INLEIDING: verkavelingsvergunning vervangen door bebouwingsvergunning

In de memorie van toelichting van het ontwerp-decreet, nadien decreet van 30 april 2010, staat het volgende te lezen over de overschakeling van verkavelingsvergunning op bebouwingsvergunning :

« De voornaamste inhoudelijke wijziging betreft ongetwijfeld de vervanging van de verkavelingsvergunning door de bebouwingsvergunning.

Sinds de inwerkingtreding van de wet van 22 december 1970 bleef het statuut van de verkavelingsvergunning schipperen tussen de draagwijdte van een individuele bestuurshandeling en de draagwijdte van een reglementaire bestuurshandeling.

Gedreven door de wettige bekommernis om de bescherming van de kavelkopers te regelen, hebben de opeenvolgende wetgevers de verkavelingsvergunning omgevormd tot een document van stedenbouwkundige samenstelling met reglementaire waarde dat zijn gelijke vindt in het bijzonder plan van aanleg, vanaf de hervorming van het Wetboek van 27 november 1997 gemeentelijk plan van aanleg genoemd.

Die evolutie stoot vandaag op haar grenzen.

Niet alleen wordt het mechanisme voor de wijziging van de verkavelingsvergunning zelden in werking gesteld, behalve dan voor doeleinden die meestal verband houden met het gebruik van één enkel perceel, maar daarnaast leidt de inhoud zelf van de verkavelingsvergunning, rekening houdend met het daarmee gepaard gaand verdelingsplan, tot een reglementaire en langdurige fixatie van de onderliggende verkavelingsinslag.

Dat feit houdt nog maar zeer weinig verband met de bescherming van de kopers wat betreft de uitrusting van de weg die hun kavels bedient.

Zorgwekkender is daarentegen de onmogelijkheid om de vormen van bebouwing, voortkomende uit de niet-vervallen verkavelingsvergunningen, gelijke tred te laten houden met de veranderende maatschappelijke context : de evolutie van het kernegezin, de toekomst van maatschappij en economie, de hogere grondprijzen of nog de energiekostprijs van de bebouwing, de wijze van bebouwing en van het vervoer.

Hoewel zij het meest tot die evolutie bijdragen, staan de initiatiefnemers van de verkavelingen aan de kant zodra de kavels die ze gevormd hebben, aangekocht zijn. In de praktijk kan enkel de bewustwording van de eigenaars van kavels een antwoord bieden op de veranderende maatschappelijke context, uitgezonderd de theoretische mogelijkheid om de verkavelingsvergunningen te wijzigen via een gemeentelijk plan van aanleg. Er kan enkel geval per geval opgetreden worden.

Vandaar dat de ontwerp-tekst een tweevoudige evolutie voorstelt. Enerzijds wordt voortaan meer de nadruk gelegd op het uitzetten van overzichtelijke stedenbouwkundige bakens, meer bepaald in de veronderstelling dat er een bebouwingsproject tot stand komt dat berust op de wijziging of de inrichting van openbare ruimtes, zonder verwijzing naar een perceelsgewijs plan.

Anderzijds krijgen de gemeenten de kans om de bestaande verkavelingsvergunningen gelijktijdig mee te laten evolueren met de geleidelijk veranderende behoeften van de maatschappij, nu en in de toekomst. » (Stuk van het Waalse Parlement, zitting 2008-2009, 972, nr 1, blz. 3.)

De verkavelingsvergunning was het stedenbouwkundig instrument bij uitstek waarmee de om zich heen grijpende buitenstedse bebouwing een randstedelijke vorm werd gegeven, anders gezegd, waarmee het platteland verstedelijkt werd door de bouw van doordeweekse, in hun maatschappelijke en architectonische dimensie, omzeggens eenvormige losstaande eengezinswoningen.

Er ontstond als het ware een even strenge als onbuigzame « wetgevende » stedenbouw die ertoe strekte het grondgebied van Wallonië volgens stereotypen te ontsluiten, te bebouwen en uit te baten, zonder dat er maar enigszins sprake kon zijn van een echte visie op ruimtelijke ordening.

Met de bebouwingsvergunning wordt gezocht naar een middenweg, waarop de voornaamste regels hun belang meer ontlenen aan de stedenbouwkundige bakens dan aan het recht alleen, in de gebruikelijke zin van dat woord.

Uiteraard dient de rechtszekerheid van alle handelingen die onder de uitvoering van de bebouwingsvergunning vallen in stand gehouden te worden. Maar het moet gezegd : door de bebouwingsregels te sterk te verankeren – wat met de verkavelingsvergunning bijzonder het geval was –, bindt de nieuwe eigenaar aanstonds de strijd ermee aan en vraagt hij afwijkingen of wijzigingen aan bij gebrek aan werkelijke stedenbouwkundige bakens.

We willen dan ook van dat nieuwe instrument gebruik maken om een nieuwe ruimtelijke ordenings- en stedenbouwkundige cultuur in te luiden. Om dat doel te bereiken, willen we het stedenbouwkundig project meer middelen toereiken voor zover dat project tegemoetkomt aan de huidige maatschappelijke ontwikkelingen zoals gewenst door de wetgever.

Nu de bebouwingsvergunning het overneemt, moet de gelegenheid benut worden om in de conceptfase meer creativiteit aan de dag te leggen. De rechtsregels werken die creativiteit in de hand.

Van belang is dat de promotoren, de bouwers, de architecten, de landmeters-deskundigen, de ingenieurs en de stedenbouwkundigen, vanuit hun vakgebied, in onderling overleg en wederzijdse aanvulling samenwerken zodanig dat stedenbouwkundige en architectonische verwezenlijkingen een innoverend en kwaliteitsvol karakter krijgen en de nadruk leggen op een totaalbeeld eerder dan op individuele en eigen-aardige handelingen.

Elk wijknieuwbouwproject moet er voornamelijk toe strekken een verscheidenheid aan woningen aan te bieden die voor een grotere sociale mix staat en inspeelt op de behoeften van de gezamenlijke bewoners. In dat opzicht nopen de veranderende demografische en sociologische omstandigheden, zoals de grootte van de gezinnen, de aanzienlijk hogere aantallen nieuw samengestelde gezinnen, de vergrijzing... ertoe evolutieve woonvormen en aangepaste openbare ruimtes te bedenken, waarbij de principes van de duurzame ontwikkeling als het ware de grondvesten zijn.

Daarbij dienen de opties inzake de inrichting van de ruimte als verdere implementatie van artikel 1 van het Wetboek te streven naar het spaarzame beheer van de natuurlijke rijkdommen, de gevolgen en de hinder van de menselijke bedrijvigheid op het natuurlijk milieu te beperken, maar eveneens een dam op te werpen tegen de risico's inherent aan de inwerking van de natuur en het menselijk handelen.

Daarnaast dient er op de schaal van het grondgebied, rekening houdend met de ligging van de nieuwe wijk in een bestaand stadsweefsel of in een bebouwde landelijke omgeving, een project omschreven te worden dat in nauw verband staat met de energieprestatie van de gebouwen als generisch begrip. Door de optimale woningsdichtheid te berekenen, wordt de juiste verhouding bepaald tussen de vectoren die energieverbruik in de hand werken – hoofdzakelijk de uitrustingen voor de vestiging van nieuwe bevolkingsgroepen (verwarming, verlichting...) en de vervoermiddelen (werk, vrije tijd...) – en de « lucht en klimaat » factoren.

De bebouwing van een nieuwe wijk heeft een impact op de buurt, het leven in de wijk of in het dorp naarmate het bouwprogramma groter of kleiner is (eengezinswoningen, collectieve

woningen, daarbij aanvullende functies zoals kantoren, handelszaken, buurtzaal, openbare ontmoetingsruimtes,...). Onder de factoren die die impact ondergaan noteren we de functionele relaties met andere openbare uitrustingen en personele dienstverleningen, de personenverkeersstromen (TEC, wagens, fietsen, voetgangers...) en het vervoer van diverse goederen (verhuizingen, afvalophaling...), evenals de noodzaak om voor sterkere nutsleidingen te zorgen (water, gas, elektriciteit, verwarming...). Die factoren en hun kwantitatieve parameters staan in rechtstreeks verband met de bevolking die in die nieuwe wijk zal komen wonen en dienen op hun juiste waarde te worden geschat.

Op schaal van het stedelijk en/of landelijk landschap houdt elke nieuwe bebouwing ingrijpende wijzigingen in. In sommige gevallen betekent die wijziging enkel het dichteren van gaten in de bebouwing of het straatbeeld; in andere gevallen is de bebouwing synoniem voor de kolonisering van een nieuw grondgebied (van natuurlijk of landelijk naar menselijk milieu), waarbij het landschap en de visuele bakens – en zelfs het natuurlijke en culturele erfgoed – radicaal veranderen. Die beschouwingen zijn als vraagtekens die men plaatst bij de vorm die men aan een nieuwe wijk zal geven, waarbij desnoods ruimtes voorbehouden worden die, wegens één of ander waarde- of zinvol element, een zorgzame integratie of een benadrukking verdienen.

Op schaal van de te bebouwen grond vormen het zorgzame topografische beheer en de milieufactoren bepalende parameters die vooraf hun vorm moeten verlenen aan nieuwbouwwijken.

De bodem, het water, de lucht en de biodiversiteit met name zijn natuurlijke rijkdommen waarmee vanaf de studiefase rekening gehouden dient te worden, zowel bij het uittekenen van de wijk als bij de evolutie ervan. Een grond bebouwen betekent dat die grond op onomkeerbare wijze aan landelijk en natuurgebied onttrokken wordt.

Zo ondergaat het leefmilieu directe gevolgen op de bodem en de veranderende waterhuishouding. Daarnaast kunnen de gevolgen al naar gelang de topografische kenmerken voelbaar zijn voor het microklimaat en de biodiversiteit (fauna, flora). Daarom dient er aandacht besteed te worden aan een zorgvuldig evenwicht tussen « versteende » oppervlaktes (wegen, gebouwen...), « semi-doorlaatbare » oppervlaktes (paden, parkeerplaatsen), « doorlaatbare » oppervlaktes (plantengroei, vochtige gebieden, watervlakken,...).

Door rekening te houden met de watercyclus, de vrijwaring van de biodiversiteit en de klimaatfactoren, worden nieuwe ideeën en zelfs andere praktijken bewerkstelligd.

Ten slotte vormt het reliëf de sleutel tot elk stedenbouwkundig ingrijpen wegens zijn invloed op het hoofdtracé van de wegen. Reliëf moet samen met de klimaatparameters (inval van de zonnestrallen, overheersende windrichtingen en neerslag...) en de algemene oriëntatie van de percelen en de gebouwen beoordeeld worden.

Bijgevolg betekent bebouwing al naar gelang elke specifieke ligging dat er een net van met elkaar verbonden hoofd- en zijwegen wordt aangelegd, dat de bebouwingsdichtheid significant en redelijk moet zijn, met aandacht voor energieprestatie bij de bouw terwijl ook de materiële omstandigheden in elke nieuwbouwwijk de levenskwaliteit verhogen.

De inwerkingtreding van de regelgevende bepalingen werd uitgesteld tot 1 september 2010 om in te kunnen spelen op de opleidings- en informatiebehoeften die de gezamenlijke actoren

uitgedrukt hebben met het doel zich de inhoudelijke wijzigingen van de nieuwe regeling inzake de bebouwingsvergunning eigen te maken.

Deze omzendbrief vormt een bijdrage tot die onontbeerlijke informatieverlening die aan de toepassing van dit nieuwe instrument voorafgaat. Hij strekt ertoe, voor een beter inzicht in de eisen van het decreet van 30 april en van het besluit van de Waalse Regering van 30 juni 2009 te zorgen en zodoende het voornaamste doel dat deze rechtsnormen vooropstellen, optimaal in te vullen.

III. Algemene beschouwingen

1. WAT BETEKENT BEBOUWING IN DE ZIN VAN ARTIKEL 88 VAN HET WETBOEK ?

Onder het overgaan tot de bebouwing van een goed, in de zin van een homogeen vastgoed geheel¹, wordt, voor de houder van het eigendomsrecht, een op dat goed betrekking hebbende stedenbouwkundige conceptie verstaan die hoofdzakelijk het optrekken beoogt van gebouwen die geheel of gedeeltelijk voor bewoning bestemd zijn, of de plaatsing van een vaste of verplaatsbare installatie die geheel of gedeeltelijk gebruikt kan worden voor bewoning en, in voorkomend geval, de bouw of de inrichting van openbare of gemeenschappelijke ruimten, technische infrastructuren of gebouwen waarin functies ondergebracht zijn die als aanvulling op de woonfunctie dienen.

Hoe kan men oordelen of de stedenbouwkundige conceptie van een goed hoofdzakelijk de bouw beoogt van gebouwen die geheel of gedeeltelijk voor bewoning bestemd zijn, of nog de plaatsing van een vaste dan wel verplaatsbare installatie die geheel of gedeeltelijk voor bewoning gebruikt kan worden ?

Onder woning wordt een bouwwerk verstaan dat één gezin of een gemeenschap onderdak verleent, een week-endverblijf (onverminderd de toepassing, of niet, van artikel 103 van het decreet van 30 april 2009), een appartementsgebouw, enz. – hotels, dienstenflats, conciërgewoningen enz. uitgesloten.

Een criterium waarmee verplicht rekening gehouden wordt om te oordelen of de bebouwing voornamelijk voor bewoning is bestemd is in hoofdzaak van kwantitatieve aard. Zodra meer dan de helft van de gebouwen geheel of gedeeltelijk bestemd zijn voor bewoning, zal een bebouwingsvergunning vereist zijn.

Hoe dan ook oefent de bevoegde overheid haar recht uit om over het project te oordelen, in het bijzonder wanneer de voornaamste kenmerken van de woning waarvan sprake in het project ruimte voor discussie biedt. In dat geval vergewist de bevoegde overheid zich ervan of een bebouwingsvergunning al dan niet vereist is.

De bebouwing is een voorafgaandelijke kwalitatieve stap die rechtstreeks afhangt van de noden inzake ruimtelijke ordening en die wegens het rechtsstelsel waarin ze ingebed is,

¹ De rechtsleer stelt dan weer dat de verdeling van een goed « een samenhangend geheel » beoogt, of een « samenhangend onroerend goed ». Zo vormen twee percelen die niet fysisch aan elkaar grenzen maar van elkaar gescheiden zijn door een natuurlijke hindernis zoals een weg of een waterloop geen goed bestaande uit één stuk..

onverbrekelijk verbonden is met de juridische verdeling² van een goed of een vastgoedgeheel.

2. VAN WELKE VERDELING IS ER SPRAKE ?

A. Verdelingsplan of vervangend verdelingsplan voor minstens twee onbebouwde kavels

Een bebouwingsvergunning is noodzakelijk voor een verrichting waarbij een grond verdeeld wordt in kavels die gebruikt moeten worden voor het wonen of een bijkomende woonfunctie⁽⁰⁾. Als dat niet het doel van de verdeling is, is de vergunning niet vereist.

Enkel de verdelingen die de oprichting van minstens twee onbebouwde kavels inhouden, w.o. minstens één voor het optrekken van een woning waarvoor een bebouwingsvergunning nodig is, komen in aanmerking.

Op het ogenblik waarop de bevoegde overheid over de vergunningsaanvraag beslist, heeft de verdeling in kavels een indicatieve waarde⁽³⁾. De overheid en de toekomstige aankopers van kavels beschikken zodoende over referentiële informatie.

B. Verdeling van een goed of een vastgoedgeheel met het oog op bebouwing

De tekst van artikel 88 van het Wetboek in de versie van het decreet van 30 april 2009 stelt dat een bebouwingsvergunning « voor de bebouwing van een goed » afgeleverd moet worden. Net zoals toen de verkavelingsvergunning nog van kracht was, wordt hier onder « goed » een « homogeen vastgoedgeheel » verstaan.

Laten we erop wijzen dat een « vastgoedgeheel » een samenhangend rechtsbegrip is, waarbij het volgende aangemerkt wordt :

- de samenhang van het geheel wordt beoordeeld zodra er blijk is van het voornemen om tot de verdeling over te gaan ;
- de samenhang moet tegelijk in rechte en in feite beoordeeld worden.

Een entiteit is in rechte samenhangend wanneer één (zelfde) persoon op dat goed over één of meerdere zakelijke rechten beschikt waarvan sprake in artikel 88, zonder dat er ook maar enige onderbreking in optreedt dat door het stedenbouwwrecht en meer bepaald door de juridische of bestuurlijke rechtspraak erkend wordt.

Een entiteit is in feite samenhangend wanneer er geen enkel fysisch element optreedt dat de onderbreking voldoende maakt en dat makkelijk verplaatst kan worden (zie met name RvS, 29 juni 2004, nr. 133.324, Freches en consorten).

Laten we nog aanstippen dat het Wetboek in artikel 88, § 1, lid 3, 1°, verwijst naar het begrip « kadastrale afdeling ». Wanneer een verrichting de juridische verdeling bekrachtigt van twee kadastrale percelen (met reeds een afzonderlijk nummer), is een bebouwingsvergunning verplicht zodra alle andere uitvoeringsvoorwaarden van artikel 88 samen vervuld zijn.

C. Wat is een onbebouwde kavel ?

² De juridische verdeling is het resultaat van de rechtshandelingen vernoemd in artikel 88, § 1, lid 4.

³ Art. 88, § 3, 2°.

Het Wetboek geeft geen omschrijving van een bebouwde of onbebouwde kavel.

Voor gebouwen die in opbouw zijn, moet de ruwbouw⁴, al dan niet winddicht, overeenkomstig de afgeleverde vergunning opgetrokken zijn.

D. Welke bestemming voor het op te trekken goed/de in te richten kavels ?

De « uitvoering »⁵ van een « stedenbouwkundig concept »⁶ wordt ondergeschikt gemaakt aan het afleveren van een bebouwingsvergunning. De noodzaak om een vergunning af te leveren wordt bepaald door het subjectieve voornemen van de eigenaar⁷ dat getoetst wordt aan het afwezige voornemen om de tekst van het decreet te omzeilen. Hierbij worden vooral de projecten beoogd die hoofdzakelijk voor bewoning bestemd zijn. Zoniet hoeft geen bebouwingsvergunning aangevraagd te worden.

Voorbeelden :

- er is een bebouwingsvergunning nodig als één van de kavels bij de verdeling ervan in minstens twee onbebouwde kavels geheel of gedeeltelijk voor bewoning wordt bestemd ;
- in geval van een gemengde bestemming moeten de gebouwen die niet voor bewoning bestemd zijn of waarin er geen woning opgenomen wordt, aanvullende of bijkomende woonfuncties vervullen ;
- het voornemen om een woning uit te breiden of een eigendom te vergroten waarbij een strook grond afgestaan wordt, behoeft geen bebouwingsvergunning.

3. WELKE ZIJN DE HANDELINGEN DIE EEN VOORAFGAANDELIJKE BEBOUWINGSVERGUNNING VEREISEN ?

De aan de bebouwingsvergunning onderworpen rechtshandelingen zijn welke die de verdeling van een grond mogelijk maken, overeenkomstig artikel 88 van het Wetboek: “Iedere akte tot aanwijzing, overdracht of oprichting van een zakelijk recht, met uitsluiting van de hypotheek of het onderpand” met het oog op de verkoop of de afstand.

De onroerende zakelijke rechten waarvan sprake zijn met name de volgende:

- de onroerende eigendom;
- de erfpacht, het opstalrecht, het vruchtgebruik, de blote eigendom, het recht van bewoning en de onroerende leasing wanneer ze op één van die rechten gevestigd wordt.

De voornaamste handelingen die in de bebouwingsvergunning bedoeld zijn – omdat ze de verdeling als gevolg hebben – zijn de volgende.

⁴ Ruwbouw is alle buitenmuren plus dak.

Het gebouw moet niet woonklaar zijn.

⁵ Art. 88, § 1, lid 2.

⁶ Art. 88, § 1, lid 3.

⁽⁷⁾ Het voornemen van de koper in de brede zin moet vooropgesteld worden, zelfs als dat voornemen niet in het contractuele toepassingsgebied valt omdat de koper bijvoorbeeld weigert om het goed “bouwgrond” te noemen uit vrees dat de koper zich later tegen hem kan keren als zijn aanvraag voor een bebouwingsvergunning geweigerd zou worden.

A. De verkoop of een afstand: om welke verkopen en welke afstanden gaat het ?

Onder de overdrachtshandelingen dient de vrijwillige verkoop te worden genoemd, ongeacht of hij onderhands of openbaar is.

De gedwongen verkopen⁸ zijn niet betrokken bij de bebouwingsvergunningen.

De uitwisseling die aanleiding zou geven tot een verdeling, wordt met een verkoop gelijkgesteld.

De inbreng van een kavel in een vennootschap wordt ook met een verkoop gelijkgesteld.

De vestiging van een opstalrecht (wet van 10 januari 1924).

De vestiging van een erfpachtrecht (wet van 10 januari 1924).

....

B. De promotie of de reclame betreffende de bebouwing van een goed is onderworpen aan een bebouwingsvergunning.

De promotie en de reclame waarvan sprake vereisten reeds een verkavelingsvergunning.

4. WELKE ZIJN DE UITGESLOTEN RECHTSHANDELINGEN ?

A. De vijf uitsluitingen vermeld in het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Patrimonium en Energie zijn:

1) De schenkingsakten.

2) De onopzettelijke daden:

- de verkoop verricht na uitvoerend onroerend beslag in het kader van een procedure van collectieve schuldenregeling, of nog, van de wet betreffende de continuïteit van de ondernemingen;
- de verkoop ten gevolge van een faillissement;
- de gerechtelijke vereffening van de nalatenschap;
- de gedwongen opheffing van de onverdeeldheid;
- de verkaveling van de eigendom bij overlijden van de vruchtgebruiker;
- de ontbinding of de vernietiging van een zakelijk recht bij gerechtelijke of scheidsrechterlijke beslissing;
- de gerechtelijke vereffening van het huwelijksgoederenrecht of van mede-eigendom als gevolg van een wettelijke samenwoning;
- de ouderlijke verdeling, ongeacht of ze onder levenden of bij testament wordt verricht, die gezien de context gelijkgesteld wordt met een schenkingsakte.

3) De akten van verdeling om uit een onverdeeldheid van erfrechten te treden, op voorwaarde dat er niet meer kavels dan mede-erfgenamen zijn;

4) De verdeling van een goed gelegen tussen twee bestaande bouwwerken⁹ die sinds minstens vijf jaar voornamelijk voor bewoning bestemd zijn en die maximum honderd meter van elkaar verwijderd

⁸ Namelijk, de verkopen die door de rechter bevolen worden: op beslag, voor vereffening van de nalatenschap, voor veiling.

⁹ Voor het goede begrip van het woord bouwwerk dient van hetgeen volgt uitgegaan te worden: "Het nummer 112 is een terrein gelegen in een landbouwgebied dat in het gewestplan aan twee kleine huizen grenst en er

zijn en voor zover dat goed en die bouwwerken langs de weg en aan dezelfde kant van een openbare weg gelegen zijn die voldoende toegerust is met water, elektriciteit, voorzien van een wegverharding en die voldoende breed is, rekening houdend met de ligging en voor zover de voorwaarden van het Waterwetboek inzake de zuivering van afvalwater voor het betrokken goed in acht worden genomen.

“Het doel is een uitgerust terrein bij een weg te verdichten. Er zijn reeds 2 woningen van minstens 5 jaar.”¹⁰

Welke datum dient in aanmerking te worden genomen om na te gaan of de voorwaarde van vijf jaar vervuld is ?

De te onthouden datum is de datum van de mededeling van de verdeling bedoeld in artikel 90, § 2, van het “CWATUP” (namelijk de “verdelingskennisgeving”) of van de indiening van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning. Het bewijs van het verstrijken van de termijn van 5 jaar moet geleverd worden door de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning.

Daartoe kan hij zich met name beroepen op de kadastrale gegevens, op het BTW-dossier van de aangrenzende bouwwerken, op de inschrijving in het bevolkingsregister van de eerste bewoners van de aangrenzende bouwwerken,...

5) In het kader van een stedenbouwkundige vergunning voor groepen van bouwwerken, de oprichting van één [of] meerdere kavels die elk een gebouw bevatten dat geheel of gedeeltelijk voor bewoning bestemd is, waarvan minstens twee derde het voorwerp hebben uitgemaakt van de verklaring bedoeld in artikel 139 waarbij bevestigd wordt dat de werken zijn uitgevoerd en dat ze met de verstrekte vergunning overeenstemmen of reeds op plan zijn verkocht.

a) Die bepaling beoogt de hypothese van onbebouwde kavels die deel uitmaken van een goed dat het voorwerp heeft uitgemaakt van een stedenbouwkundige vergunning voor groepen van bouwwerken waarvan tweede derde die al dan niet uitgevoerd of op plan verkocht zijn (in de zin van de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen – Wet Breyne).

De verkoop van kavels die niet bebouwd zijn in de omtrek van een vergunning voor groepen van bouwwerken, wordt vrijgesteld van een bebouwingsvergunning:

- wanneer 2/3 van de toegelaten bouwwerken met de stedenbouwkundige vergunning van groepen van bouwwerken conform verklaard worden. Om het gedeelte van de gebouwde 2/3 te bepalen, kan de verdeling van het project in de vorm van fasen voorgesteld worden zodra de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning wordt ingediend (of bij voorbeeld een fase “1” die overeenstemt met 2/3 van het project);
- wanneer 2/3 van de bouwwerken bij de eerste verkoop van de kavels op plan worden verkocht. De verkoop moet dus ingezet worden (in voorkomend geval onder opschortende voorwaarde) om in rekening te worden gebracht (wat niet betekent dat hij volmaakt is).

wordt dus van uitgegaan dat daarvan kan worden afgeweken. *Het gaat hier om de vrijstelling van de bebouwingsvergunning voor een uitgerust terrein dat grenst aan twee huizen van meer dan vijf jaar. En in dat geval kan van de bebouwingsvergunning worden vrijgesteld om de verdeling te kiezen. Dat zijn twee verschillende elementen. In één geval wordt van het gewestplan afgeweken en in het andere geval gaat het om een vereenvoudigde procedure » uittreksel uit het C.R.I.C. Nr. 97 (2008-2009).*

¹⁰ Parlementaire zitting van 2 april 2009, voorstelling van het ontwerp van decreet tot wijziging van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw en Patrimonium, het decreet van 11 maart 1999 betreffende de milieuvergunning en het decreet van 11 maart 2004 betreffende de ontsluitingsinfrastructuur voor economische bedrijvigheid

b) Op de vraag of “alle kavels bedoeld in de vergunning voor groepen van bouwwerken voor bewoning bestemd moeten zijn” om onder het toepassingsgebied van artikel 90, § 1, 5°, te vallen, moet geantwoord worden dat niet alle geplande kavels voor bewoning bestemd moeten zijn.

De stedenbouwkundige vergunning voor groepen van bouwwerken beoogt immers principieel “de uitvoering van meerdere gebouwen die geheel of gedeeltelijk voor bewoning bestemd zijn en die een geheel vormen” (art. 89, van kracht).

c) Om de drempel van de 2/3 te beoordelen, hoeven enkel de voor bewoning bestemde kavels, onder de kavels die door de vergunning voor groepen van bouwwerken “opgericht” zijn, in aanmerking te worden genomen ?

Een negatief antwoord ligt voor de hand, waarbij de regelmatige uitvoering van 2/3 van de bouwwerken van de bebouwingsvergunning vrijstelt.

De wetgever beoogt 2/3 van de bouwwerken van het toegelaten programma, ongeacht de bestemming.

B. De voornaamste andere handelingen die van de bebouwingsvergunning vrijgesteld worden, zijn:

- de verhuringen met name die van meer dan 9 jaar;
- de onroerende leasing gevestigd op grond van een persoonlijk recht (bij voorbeeld handelshuur);
- het plaatsen onder het statuut van mede-eigendom behalve als het een verdeling van het grondbezit inhoudt;
- de herkavelingen.¹¹

5. IN HOEVERRE VEREISEN DE VERDELINGEN VAN GOEDEREN DE AANDACHT VAN DE NOTARISSEN EN VAN DE BEVOEGDE OVERHEDEN ?

Artikel 90, § 2 bepaalt : bij verdeling van een goed dat niet het voorwerp uitmaakt van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning en waarvan alle of een deel van de te vormen kavels geheel of gedeeltelijk voor bewoning bestemd zijn, deelt de notaris het gemeentecollege en de gemachtigd ambtenaar minstens dertig dagen voor de voorziene datum voor de openbare verkoop of de ondertekening van de akte het plan van verdeling mee, evenals een verklaring waarin de aard van de handeling en de bestemming van elke gevormde kavel die in de akte vermeld zal worden, nader worden aangegeven.

Die vereenvoudiging komt bij die van de bebouwingsvergunning waarop de indicatieve oriëntatie van de percelen weergegeven is.¹²

De uitvoering van de stedenbouwkundige conceptie die – zowel door de openbare overheid als door de kopers van kavels – verwacht of nagestreefd wordt, mag nochtans niet de wijziging van de perceelsgrenzen aantasten.

De mededeling van de notariële kennisgevingen (“verdelingskennisgeving”) wordt dus aanbevolen, met name om te voorkomen dat meerdere aanvragen voor stedenbouwkundige vergunning m.b.t. afwijkingen van het architectonische totaalbeeld of van de voorschriften betreffende de bouwwerken en de naaste omgeving ingediend worden.

6. WELKE ZIJN DE MOGELIJKE AFWIJKINGEN ?

¹¹ Art. 72

¹² Artikel 88, §3, 2°.

Artikel 92 kent een regelgevende waarde toe aan de inrichtingsopties, het architectonische totaalbeeld en de voorschriften van een bebouwingsvergunning.

De afwijking van de “inrichtingsopties” is niet toegelaten. Een wijziging van de bebouwingsvergunning is nodig om van de inrichtingsopties af te wijken.

De afwijking van het architectonische totaalbeeld of van de voorschriften kan op grond van de artikelen 113 en 114 toegekend worden.

Wanneer de afwijking “het architectonische totaalbeeld” betreft, is de gemachtigd ambtenaar bevoegd.

Wanneer de afwijking de voorschriften van een bebouwingsvergunning betreft, is het gemeentecollege bevoegd na advies van de gemachtigd ambtenaar behalve wanneer de aanvraag slaat op handelingen en werken bedoeld in artikel 127, § 1.

Indien het goed opgenomen is in de omtrek van een algemene verordening op de gebouwen in de beschermde gebieden van sommige gemeenten inzake stedenbouw of een algemene verordening op gebouwen in landbouwgebieden en indien de bebouwingsvergunning de in punt 3° bedoelde voorschriften niet bevat, is de gemachtigd ambtenaar overigens bevoegd om de afwijkingen van de voorschriften van de algemene verordening toe te kennen.

7. HOE KAN DE BEBOUWINGSVERGUNNING GEWIJZIGD WORDEN ?

Het gemeentecollege of de eigenaar van een kavel kan het initiatief nemen tot een aanvraag tot wijziging van de vergunning.

De inhoud van de aanvraag is dezelfde voor het college of de eigenaar (zie artikel 312).

De na te leven procedures verschillen al naargelang de bebouwingsvergunning een regelgevende waarde heeft of als stedenbouwkundig en leefmilieuverslag geldt. De artikelen 103 en 312 of artikel 33 dienen respectievelijk toegepast te worden.

In tegenstelling tot de verkavelingsvergunning zijn het college en de gemachtigd ambtenaar niet meer verplicht de wijziging van de vergunning te weigeren, wanneer de eigenaar(s) van kavels die meer dan één vierde van de kavels toegelaten door de oorspronkelijke vergunning bezit(ten), zich tegen het wijzigingsproject verzet(ten).

8. WANNEER VERVALT EEN VERGUNNING ?

Het recht om te bebouwen op grond van een bebouwingsvergunning gaat geheel of gedeeltelijk teniet binnen vijf jaar na de verzending van de vergunning.

De vergunning, gepaard gaand met stedenbouwkundige lasten vervalt in zijn geheel wanneer de begunstigde van de vergunning geen enkele last heeft uitgevoerd. Het verval is gedeeltelijk wanneer een deel van de lasten niet uitgevoerd wordt of niet volledig gegarandeerd wordt. In dit geval betreft het verval “het overige deel”, namelijk het deel van de werken, dat nog niet uitgevoerd is.

Wanneer de vergunning met geen enkele last of waarborg gepaard gaat, is het verval:

- gedeeltelijk “voor het deel van het goed” (kavel(s)) dat het voorwerp niet heeft uitgemaakt van geregistreerde afstanden (art. 98, tweede lid);

- totaal indien geen afstand en/of beslissing binnen vijf jaar na de verzending ervan wordt geregistreerd.

Hoe wordt het verval vastgesteld ?

De vergunning vervalt van rechtswege zonder bijzondere formaliteit.

Het gemeentecollege kan het verval van de vergunning vaststellen: het stelt proces-verbaal daarvan op. Dat kan bij voorbeeld het geval zijn, wanneer de verkoper, de notaris of de vastgoedmakelaar laatstgenoemde vragen of een vergunning al dan niet vervalt.

9. WELKE MECHANISMEN WAARBORGEN DE ONTWIKKELING VAN DE RECHTSGEVOLGEN VAN DE VERKAVELINGSVERGUNNING EN VAN DE BEBOUWINGSVERGUNNING ?

De mechanismen betreffende de ontwikkeling van de verkavelingsvergunningen dienen onderscheiden te worden van de mechanismen die voor de bebouwingsvergunningen ingesteld worden.

VERKAVELINGSVERGUNNING.

A. Sinds 12 juni 2009¹³ heeft het verdelingsplan vervat in of als bijlage bij elke verkavelingsvergunning zijn regelgevende waarde verloren. De draagwijdte van die ontwikkeling dient nochtans beperkt te worden tot de interne perceelsgrenzen, met uitzondering van de omtrek zelf, op gevaar af het ruimtelijk toepassingsgebied van de andere opties of voorschriften van de vergunning aan te tasten.

Die ontwikkeling van de verkavelingsvergunning heeft als doel de reorganisatie van de kavels te vergemakkelijken, voor zover de verrichting natuurlijk niet van dien aard is dat ze de bepalingen van de vergunning (zoals bij voorbeeld de voorschriften betreffende het bebouwbare gebied of de stedenbouwkundige of architectonische voorschriften) overtreden.

B. ALGEMENE MAATREGEL:

Onverminderd de mogelijkheid bedoeld in punt C m.b.t. de gehele of gedeeltelijke wijziging van een verkavelingsvergunning kan het gemeentecollege, wanneer het geheel van de bebouwbare kavels van de betrokken verkaveling volgebouwd is, vaststellen dat de regelgevende waarde van de bepalingen van de verkavelingsvergunning wordt opgeheven om een evolutie naar een waarde van een stedenbouwkundig en leefmilieuverslag mogelijk te maken.

Met andere woorden dooft de regelgevende waarde van de verkavelingsvergunning uit en krijgen de documenten tot vestiging van de verkavelingsvergunning een indicatieve waarde.

C. BIJZONDERE MAATREGEL:

Elke wijziging in een niet-vervallen verkavelingsvergunning, die ofwel door het gemeentecollege, ofwel door de eigenaar van een kavel ingezet kan worden, wordt uitgevoerd via de procedure tot wijziging van een bebouwingsvergunning bedoeld in de artikelen 102 en 103.

In dat geval dooft de regelgevende waarde van de stukken van de verkavelingsvergunning uit te rekenen van de dag van de verklaring waarbij bevestigd wordt dat de werken uitgevoerd zijn en met de verstrekte vergunningen overeenstemmen. Die stukken krijgen een indicatieve waarde, zodra het bouwwerk dat gemachtigd is op grond van de toegekende wijzigingsbebouwingsvergunning het voorwerp uitmaakt van de verklaring bedoeld in artikel 139 waarbij bevestigd wordt dat de werken zijn uitgevoerd en conform zijn de verstrekte vergunning, wordt artikel 92, lid 2, toegepast.

BEBOUWINGSVERGUNNING

¹³ Datum van inwerkingtreding van het decreet van 30 april 2009.

Overeenkomstig artikel 92 geldt de bebouwingsvergunning als stedenbouwkundig en leefmilieuverslag op de dag waarop de bouw, de aanleg, de infrastructuur of de gebouwen het voorwerp uitmaken van de verklaring bedoeld in artikel 139.

Met andere woorden dooft de regelgevende waarde van de stukken van de bebouwingsvergunning uit te rekenen van de dag van de verklaring waarbij bevestigd wordt dat de werken uitgevoerd zijn en met de verstrekte vergunningen overeenstemmen. Die stukken krijgen een indicatieve waarde.

Naar aanleiding hiervan wordt bepaald dat elke houder van een kavel aan de gemeente moet vragen dat ze het verlies van de regelgevende waarde van de bebouwingsvergunning vaststelt, indien de bebouwbare kavels principieel regelmatig bebouwd worden.

IV. DE INHOUD VAN DE BEBOUWINGSVERGUNNING

1. DE VERGUNNINGSAANVRAAG – ALGEMENE INLICHTINGEN;

Onder verwijzing naar artikel 311 van het “CWATUPE” bevat de aanvraag een verzameling gegevens in de vorm van een dossier in drievoud bestaande uit:

a) een aanvraag tot bebouwingsvergunning (formulier M van bijlage 23 bij het Wetboek - *Belgisch Staatsblad* van 22 september 2009, blz. 63.353);

voor het betrokken goed:

- b) een situatietekening;
- c) de rechtstoestand;
- d) de stedenbouwkundige en landschappelijke context;
- e) een fotoreportage.

Er kan nuttig verwezen worden naar de omzendbrief van 1 februari 2010 betreffende de samenstelling van de vergunningsaanvraag over de manier waarop deze stukken moeten worden beschouwd en het nagestreefde doel.

Behalve deze stukken bevat het dossier van de aanvraag tot bebouwingsvergunning een rapport in drie exemplaren (art. 311, §2).

1. HET RAPPORT.

De bebouwingsvergunning wordt bepaald via 3 aspecten die apart beschouwd dienen te worden voor hun regelgevende waarde en hun effecten. Het gaat erom de toekomstige leefomgeving beter te vatten via een eenvoudige en meer concrete inhoud:

- de inrichtingsopties;
- het architectonisch totaalbeeld dat de stedelijke/architectonische sfeer van de plaats bepaalt;
- de voorschriften in verband met de bouwwerken, met inbegrip van de gebouwen en hun omgeving.

Dit betekent dat deze 3 gegevens de basis van de “stedenbouwkundige conceptie” van het ontwerp van bebouwingsvergunning zullen vormen en de reglementaire referenties zullen zijn voor:

- de verdelingsverrichtingen en de verkoop van percelen;
- de uitwerking van de architectonische projecten door de kopers en hun architect;
- het beheer van de desbetreffende stedenbouwkundige vergunningen op het niveau van:
 - de gemeentelijke beslissing;
 - de beslissing door de gemachtigd ambtenaar om de vergunning al dan niet op te schorten;
 - de administratieve beroepen;
 - de beroepen bij de Raad van State.

De soepelheid die met dit nieuwe instrument beoogd wordt zal natuurlijk beperkt moeten worden door de noodzaak om de rechtszekerheid van de beslissingen te verzekeren op gevaar af een hele reeks geschillen te doen ontstaan.

Ter herinnering, het afwijken van de inrichtingsopties in het kader van de behandeling van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen de omtrek van een bebouwingsvergunning gebeurt uitsluitend via een wijziging van de bebouwingsvergunning en niet via een “formele” afwijking.

A. DE INRICHTINGSOPTIES.

De inrichtingsopties hebben betrekking op de keuzes die gemaakt worden inzake de bestemming van de eigendom (bebouwde en onbebouwde gedeelten, de dichtheid, de toegangen, de interne toegangswegen, de beplantingen, de bodemaanleg, ...).

De inrichtingsopties moeten zich meer bepaald uitspreken over elke thematiek opgenomen in artikel 88, §3, 1°, namelijk: energiebesparingen en vervoer, infrastructuur en nutsleidingen, landschap, stedenbouwkunde, architectuur en groengebieden.

De omschrijving van de opties moet voldoende duidelijk zijn, zonder algemene formuleringen te gebruiken, met inachtneming van de rechtszekerheid en om de basisprincipes van het project te identificeren en te begrijpen in welke mate het bebouwingsproject rekening houdt met de context waarin het kadert, die context versterkt, corrigeert of navolgt.

Deze opties vallen dan eerder onder de ruimtelijke ordening en de stedenbouw voor zover zij de betrekkingen van het project met zijn omgeving tot uiting brengen en voor zover zij het project aan de context koppelen. Ze worden voorgesteld in de vorm van een aantal stelregels en dienen als leidraad voor de verlening van vergunningen, in voorkomend geval, bevorderen zij het gewenste gemengd karakter van de woonkernen en kunnen zij de samenhang ervan verstevigen, en zelfs, ook al is het maar gedeeltelijk, een antwoord bieden op bepaalde problemen die kenmerkend zijn voor deze context, dit alles met inachtneming van artikel 1 van het Wetboek.

Het is overigens vanzelfsprekend dat in antwoord op de beoogde doelstellingen inzake zuinig bodembeheer en energieprestatie van de bebouwing, het zoeken naar een minimumdichtheid aangepast aan de stedelijke of landelijke context bepalend is.

In de bespreking van de artikelen van het decreet van 30 april 2009 luidt het overigens : “Met het oog op administratieve vereenvoudiging wordt er voorgesteld dat de inhoud van de inrichtingsopties bedoeld in punt 1° dezelfde zou zijn als de inhoud van de inrichtingsopties bedoeld in artikel 33, § 2, 1, van het stedenbouwkundig en leefmilieuverslag. Diezelfde

inhoud wordt opgenomen in de opties van de bebouwingsvergunning bedoeld in artikel 88, § 3, 1°. Deze bepaling beoogt de mogelijke vereenvoudiging van de inhoud van de documenten als de omtrek het voorwerp moet uitmaken van twee opeenvolgende procedures. Dit is o.a. het geval voor een aanvraag tot bebouwingsvergunning die zou ingediend zijn binnen de omtrek van een stedenbouwkundig en leefmilieuvverslag of van een gemeentelijk plan van aanleg”.

B. HET ARCHITECTONISCH TOTAALBEELD.

Artikel 311, §2, 2°, a,b,c,d, zoals blijkt uit het besluit van de Waalse Regering van 30 juni 2009 bepaalt nauwkeurig de inhoud van het architectonisch totaalbeeld, inzonderheid de huidige bezetting, de overwogen bezetting, het overzichtsplan en tenslotte één of meer representatieve opnames in drie dimensies. De volledige inhoud ervan moet hier niet weergegeven worden.

Het architectonisch totaalbeeld moet de mogelijkheid bieden om zich los te maken van het concept van de naast elkaar geplaatste individuele woonvorm om de globale waarde en dus de uiteindelijke samenhang naargelang de opeenvolgende bouwwerken tot uiting te laten komen.

Het architectonisch totaalbeeld beoogt bijgevolg aan de kopers van de percelen een stedenbouwkundig beeld te geven van de toekomstige buurt waar ze van plan zijn om te gaan wonen, deze optie kan nuttig gebruik maken van een gecombineerde uitdrukking in twee dimensies, het overzichtsplan en de uitdrukking in drie dimensies, de perspectieven en fotomontage. Deze methode maakt het bovendien mogelijk om meer inzicht te verschaffen in de verhouding tussen de kenmerken van het landschap, o.a. het reliëf, en de ligging van de openbare ruimten, enerzijds, en anderzijds de relevantie van de stedenbouwkundige samenstelling die de manier vertaalt waarop de projectontwerper van de bebouwingsvergunning de synthese maakt tussen de drukfactoren van de context, de doelstelling van de stedenbouwkundige basisoptie en de manier waarop het geheel uitgevoerd zal worden via de toekomstige individuele bouwwerken.

Het architectonisch totaalbeeld heeft een regelgevende waarde.

OVERZICHTSPLAN.

Het overzichtsplan geeft de voornaamste opties weer van de geplande bebouwing zowel voor de bebouwbare gebieden als buiten deze gebieden met inachtneming van het reliëf en van de bestaande vegetatie.

Het plan stelt, ter informatie, de dimensionale uitbeelding voor van het overwogen perceelplan (breedte, diepte en oppervlakte van de percelen). Opmerking: de indicatieve waarde beoogt uitsluitend de grenzen van de kavels, voor zover zij niet samenvallen met de buitenomtrek van de bebouwingsvergunning, en niet de bebouwbare gebieden (vestiging en afmetingen).

Met het oog op administratieve vereenvoudiging kan het overzichtsplan op hetzelfde document worden opgesteld als de overwogen bezetting bedoeld in art 311, §2, 2°, b), voor zover het plan opgemaakt wordt op de schaal 1/500^e en de informatie duidelijk leesbaar is.

DE OVERWOGEN BEZETTING stelt de volgende elementen voor:

- het openbaar domein en de openbare ruimten;
- de bebouwbare gebieden die de bestemming, de vestiging en de afmetingen van de gebouwen bepalen alsook, in voorkomend geval, de verplichte rooilijnen en bouwlijnen;
- desgevallend, de gebieden bestemd voor bijkomende functies, en de openbare of gemeenschappelijke gebouwen of uitrustingen;
- de geplande bouwgebieden, d.w.z. het gebied met het (de) voornaamste en secundaire volume(s) bestemd voor bedoeld gebied. Dit gebied is gemerkt en heeft geen betrekking op de aparte bijkomende volumes of inrichtingen conform een bestemming van een gebied van hoven en tuinen.

REPRESENTATIEVE OPNAMES IN DRIE DIMENSIES

De representatieve opname(s) in drie dimensies heeft (hebben) als doel om de algemene oriëntatie van de inrichting van het gebied betrokken bij de bebouwingsvergunning uit te drukken. Te dien einde tonen de beelden zowel de wegen en openbare ruimten zoals bedoeld in het project als de afbeelding van de gebouwen zoals zij mogelijkwerijs uitgevoerd zouden kunnen worden overeenkomstig de architecturale optie en de voorschriften.

Dit of deze beeld(en) kan (kunnen) geen definitief project uitbeelden omdat het stadium van de stedenbouwkundige vergunning nog niet bereikt is behalve wat betreft de uitvoering van de wegen en openbare ruimten gelet op artikel 91 van het "CWATUPE".

Indien de bebouwingsvergunning geldt als stedenbouwkundige vergunning voor de uitvoering van de handelingen en werken i.v.m. de weg, moet de representatie in drie dimensies van de weg duidelijk zijn.

De representatie van de gebouwen moet het referentiekader weergeven dat bestaat uit de inrichtingsopties, het architectonisch totaalbeeld en de voorschriften.

Deze representatie moet via een schematische afbeelding van de gebouwen de mogelijkheid bieden om een eventuele organisatie van de gebouwde massa's te schetsen.

Bijgevolg kan de keuze van een representatie op dit ogenblik niet tot gevolg hebben dat het project reglementair wordt vastgelegd.

Een 3D beeld als draadmodel die bijvoorbeeld de weg, de openbare ruimten, de volumetrie van de gebouwen en hun privé toegangen (zoals een maquette) voorstelt, is voldoende.

C. DE VOORSCHRIFTEN IN VERBAND MET DE BOUWWERKEN EN DE DIRECTE OMGEVING.

Deze voorschriften vormen een bundel van de stedenbouwkundige, architectonische of esthetische voorschriften.

Zoals artikel 311, §2, 3° het impliciet bepaalt, zijn de voorschriften aanpasbaar vermits er bepaald wordt "met inbegrip van o.a.:

- a) de te treffen maatregelen voor de goede afvoer van het oppervlaktewater;

- b) de eventueel te treffen maatregelen voor de zuivering van het afvalwater alvorens het geloosd wordt;
- c) de voor beplantingen bestemde plaatsen, alsook het type ervan;
- d) alle andere voorzieningen ten behoeve van de gezondheid en de hechtheid van de gebouwen, alsmede van de beveiliging ervan tegen brand”.

“o.a.” moet worden beschouwd als een minimum. De voorschriften inzake afmetingen, volumetrie en esthetiek van de hoofd-, secundaire en bijgebouwen, alsook de aanbevelingen betreffende de inrichting van de aangrenzende delen (toegang tot de weg, hoven en tuinen en de kleine alleenstaande bijgebouwen,...) zouden in deze bundel inbegrepen kunnen worden.

V. DE STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN

De omzendbrief van 20 mei 2009 betreffende de stedenbouwkundige lasten bedoeld in artikel 128 van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw en Patrimonium heeft als doel de beslissende overheden voor te lichten over de invulling en de toepassing van die stedenbouwkundige lasten.

De stedenbouwkundige lasten zijn op dezelfde manier van toepassing op de stedenbouwkundige vergunningen en op de bebouwingsvergunningen met inachtneming van de gelijkheids- en proportionaliteitsbeginselen.

De in het kader van de procedure m.b.t. de afgifte van een vergunning geraadpleegde instanties kunnen eventueel de aard van de stedenbouwkundige lasten voorstellen maar de geschiktheid om die op te leggen ligt alleen bij de bevoegde beslissende overheden.

Ook al is geen enkele last uitdrukkelijk verplicht, dient de overheid een bijzondere aandacht te besteden aan de randinrichtingen van het project die nuttig zijn voor de gemeenschap. Zo zal de bevoegde overheid bijvoorbeeld, wanneer een bebouwingsproject gepaard gaat met een opening of een wijziging van een weg of zich rond een bestaande weg ontwikkelt, zorgen voor de uitvoering van openbare inrichtingen ter aanvulling van de weg (stedelijke verlichting, voetpaden, fietspaden, plaatsen voor overdekte bushaltes, parkeerplaatsen voor bezoekers,...).

Als de bebouwingsvergunning werken van het type inrichting van openbare ruimten in zijn verschillende vormen, weginrichting en dergelijke met zich meebrengt, is het beroep op de bepalingen bedoeld in artikel 128 en omschreven in de omzendbrief van 20 mei 2009 aanbevolen.

In het meer specifiek kader van de bebouwingsvergunning moet het dossier van de aanvraag tot bebouwingsvergunning de nodige gegevens bevatten om de tenlasteneming van de uitvoering van deze lasten duidelijk te bepalen.

De opleg van stedenbouwkundige lasten zal een rechtstreeks gevolg hebben op het vervalmechanisme van de bebouwingsvergunning en de uitvoering ervan.

Overeenkomstig artikel 128, §2, betekent de opleg van stedenbouwkundige lasten dat de aanvrager de financiële waarborgen verschafft die nodig zijn voor de goede uitvoering ervan. Deze financiële waarborg moet noodzakelijkerwijs door de aanvrager van de vergunning worden geleverd vóór het begin van de werken i.v.m. het project. Hij moet worden

beschouwd als een specifieke last die een bijkomende veiligheid vormt voor de andere lasten, maar waarvan de uitvoering niet vrijstelt van de verplichting om de andere lasten uit te voeren. Het aanleggen van financiële waarborgen moet ervoor zorgen dat de overheid niet zelf, op haar eigen kosten, de lasten moet uitvoeren die de houder van de vergunning niet zou hebben uitgevoerd. Als de opgelegde werken zijn uitgevoerd loopt de overheid geen enkel risico om de tekortkomingen te moeten opvangen en wordt het aanleggen van de financiële waarborg dus nutteloos.

Laten we nog opmerken, met het oog op administratieve vereenvoudiging en verlaging van de kosten dat, naar analogie met wat er bestaat in andere wetgevingen (bijv. art. 21, § 7, van het decreet van 5 december 2008 betreffende het bodembeheer) niets zich verzet tegen de afgifte van getuigschriften (in de zin van artikel 95 van het “CWATUPE”) gepaard gaande met een voorwaarde i.v.m. de vestiging van een door pand gewaarborgde vordering in de handen van een vertrouwensderde (notaris, bank, ...), ter garantie van de goede uitvoering van de stedenbouwkundige lasten, voor zover geen enkele overdracht in de zin van artikel 88 definitief is en dat deze waarborg ook niet effectief is. Een dergelijk pand zou kunnen gesteld worden door het storten van een borgsom op een rekening gerubriceerd op naam van de cedent, op het kantoor van de instrumenterende notaris, waarbij de openbare ambtenaar de betrokken sommen stort op het eerste verzoek van de uitreikende overheid zonder dat de cedent een motief van verzet tegen het storten van het pand kan laten gelden.

Zoals voorzien in artikel 128, §2, derde lid, van het Wetboek, kan de afgifte van een vergunning worden onderworpen aan een verklaring van de aanvrager waarin hij zich ertoe verbindt de eigendom van wegen, openbare ruimten, openbare of gemeenschappelijke gebouwen of voorzieningen vrij van alle lasten en kosteloos aan de gemeente of het Gewest af te staan. De aanvrager moet instemmen met het principe van de overdracht. De aanleg van de weg moet overeenstemmen met het algemeen bestek voor de opdrachten van wegenbouwwerken alsmede met het (de) technische dossier(s) eigen aan de bedoelde weg. Deze aanleg moet het voorwerp uitmaken van een oplevering van de werken opgesteld door de bevoegde overheid.

I. CONCLUSIES

De bebouwingsvergunning legt de nadruk op de stedenbouwkundige samenstelling via, enerzijds de “inrichtingsopties” en, anderzijds, “het architectonisch totaalbeeld”, ter bevordering van het op elkaar aansluiten van de gebouwen (dus de aaneensluitende bouwwerken) die op die manier vorm geven aan de openbare ruimte.

Deze aanpassingen komen op die manier tegemoet aan de voornaamste zwakheid van de verkavelingsvergunning die in haar huidige vorm het naast elkaar plaatsen van individuele bouwwerken toelaat en waarvoor het niet eenvoudig is om van bij het begin de globale waarde te meten, noch, a fortiori, de uiteindelijke samenhang naargelang de opeenvolgende bouwwerken.

Bovendien bevatten deze nieuwe bepalingen overgangsmaatregelen die het mogelijk maken om de stedenbouwkundige voorschriften of opties niet meer vast te leggen. Deze maatregelen komen aldus tegemoet aan twee belangrijke doelstellingen: de duurzame bebouwing en de administratieve vereenvoudiging.

Wij dringen erop aan dat iedereen oordeelkundig moet handelen en ervoor moet zorgen om de doelstellingen van de reglementaire bepalingen na te leven.

Deze omzendbrief wordt bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad*.

Namen, 3 juni 2010.

De Minister-President,

R. DEMOTTE

De Minister van Leefmilieu, Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit,

Ph. HENRY