

VERKAVELEN IN VLAANDEREN

VERKAVELEN IN VLAANDEREN

Van verkavelingsvergunning
naar omgevingsvergunning

Jan GHYSELS en John TOURY (eds.)



intersentia

Antwerpen – Cambridge

Verkavelen in Vlaanderen. Van verkavelingsvergunning naar omgevingsvergunning
Jan Ghysels en John Toury (eds.)

© 2018 Intersentia
Antwerpen – Cambridge
www.intersentia.be

ISBN 978-94-000-0741-3
D/2018/7849/38
NUR 823

Alle rechten voorbehouden. Behoudens uitdrukkelijk bij wet bepaalde uitzonderingen mag niets uit deze uitgave worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, op welke wijze ook, zonder de uitdrukkelijke voorafgaande toestemming van de uitgever.

Ondanks alle aan de samenstelling van de tekst bestede zorg, kunnen noch de auteurs noch de uitgever aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit enige fout die in deze uitgave zou kunnen voorkomen.

INHOUD

De verkavelingsvergunning: een inleiding tot het begrip

Jan BOUCKAERT en Guan SCHAIKO	1
I. Ten geleide	1
II. De verkavelingsvergunningsplicht in historisch perspectief	4
A. Stedenbouwwet	4
B. Draagwijdte verkavelingsvergunningsplicht	6
C. De verkavelingsvergunningsplicht: de constitutieve elementen	13
1. Verdeling van een grond	14
2. ... in twee of meer onbebouwde kavels	17
3. ... om ten minste één van deze kavels te verkopen, te verhuren, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen of om één van deze rechten aan te bieden	19
4. ... met het oog op woningbouw of voor het opstellen van vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt	23
D. De verkavelingsvergunningsplicht en groepswoningbouw	26
1. Groepswoningbouw: een juridisch begrip	27
2. Rechtspraak Raad van State	28
3. Gewijzigde rechtspraak van de Raad van State	29
4. Bespreking van de arresten van de Raad van State	31
a. Appartementsrecht en recht van natrekking	32
b. De verkoop van reeds gebouwde woningen is niet verkavelingsvergunningsplichtig	34
5. Recente rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen	38
E. De sanctionering van de verkavelingsvergunningsplicht	40
1. Strafrechtelijke sanctionering	40
2. De exceptie van onwettigheid ex artikel 159 Grondwet	42
3. De exceptie van onwettigheid: algemeen	42
4. Het gemengd karakter van een verkavelingsvergunning	46
5. Bespreking van de arresten van de Raad van State en de Raad voor Vergunningsbetwistingen	52
6. Gevolgen van de arresten	55
III. Conclusie	58

Eerst herkavelen, dan verkavelen: Over de schaarste van ruimte en de benutting van overmaat in de woonomgeving	
Marijn VAN DE WEIJER en Wouter BERVOETS	61
I. Inleiding	61
II. De problematiek en uitdagingen van de Vlaamse verkaveling	63
III. Verkavelen: een invloedrijk onderdeel van het historisch ruimtelijk instrumentarium	65
IV. Architecturale en stedenbouwkundige kritiek	67
V. Kritiek vertalen in de ruimte: compactheid <i>versus</i> verspreiding	70
VI. Interventies in de verkavelingen	75
A. Interventies op schaal van de woning	75
B. Interventies op schaal van de kavel	78
C. Interventies op schaal van de wijk of de gemeente	81
VII. Instrumenten voor een herverkaveling	85
A. Ruimtelijke plannen	85
B. Participatieve planningsprocessen	86
C. Ruimtelijke uitvoeringsplannen	87
D. Planbaten- en planschadeheffing	88
E. Aanvullende instrumenten	89
VIII. Conclusie: de wisselwerking tussen ontwerppraktijk en juridische kaders	90
De vergunningsprocedure	
Filip VAN DIEVOET, Jan GHYSELS en John TOURY	93
I. Inleiding	93
II. De procedureregels van de VCRO	96
A. Inleiding	96
B. Aanvraag	97
1. Voorwerp van de aanvraag	97
2. Samenstelling van het dossier	98
a. Samenstelling van het dossier bij een verkavelingsaanvraag	98
b. Bijzondere verplichting(en) bij een verkavelingswijziging	100
c. Samenstelling van het dossier bij een stedenbouwkundige aanvraag	101
d. Medewerking van een architect	102
e. Milieueffectrapportage (MER)	103
f. Bijzondere verplichtingen in het kader van een regularisatieaanvraag	107

3.	Stedenbouwkundig attest en/of projectvergadering	107
a.	Algemeen	107
b.	Stedenbouwkundig attest	108
c.	Projectvergadering	109
4.	Indiening van het dossier	110
5.	Reguliere en bijzondere procedure	110
C.	Behandeling in de reguliere procedure – eerste aanleg	112
1.	Bevoegde overheid	112
2.	Ontvangst, volledigheid en ontvankelijkheid	112
a.	Algemeen	112
b.	Sanctie bij een onvolledig of onduidelijk dossier	113
3.	Openbaar onderzoek	114
a.	Principiële verplichting	114
b.	Termijn	115
c.	Vormvereisten	115
d.	Behandeling bezwaren	116
e.	Wijzigingen na het openbaar onderzoek	117
4.	Adviesverlening	118
a.	Adviesverlenende instanties	118
b.	Termijn	118
c.	Bijzondere verplichtingen voor niet-ontvoogde gemeenten	119
d.	Gevolgen	119
5.	Beslissing	120
a.	Bevoegde overheid	120
b.	Termijn	120
c.	Vormvereisten	121
d.	Beoordelingscriteria	121
e.	Opleggen van lasten en voorwaarden – aanpassen van de plannen	122
f.	Fasering van de vergunning	123
6.	Kennisgeving, bekendmaking en uitvoering (eerste aanleg)	124
a.	Kennisgeving	124
b.	Bekendmaking door aanplakking	124
c.	Uitvoering van de vergunning	126
D.	Behandeling in de reguliere procedure – beroep	127
1.	Bevoegde overheid	127
a.	Uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing	127
b.	Intrekking van een vergunning	127
c.	<i>De lege ferenda</i> : de omgevingsvergunning	128
2.	Aard en draagwijdte van het beroep	128
a.	Noodzakelijke tussenstap	128
b.	Schorsende werking	129

c.	Devolutieve werking	130
d.	Wijzigingen in graad van administratief beroep?	132
3.	Belanghebbenden	133
a.	Algemeen	133
b.	Aanvrager	133
c.	Derden	133
d.	Verenigingen	135
e.	Overheidsinstanties	135
4.	Beroepstermijn	136
5.	Vorm- en inhoudelijke vereisten	137
a.	Algemeen	137
b.	Indiening per beveiligde zending	138
c.	Gelijktijdige bezorging van een afschrift	139
d.	Dossiervergoeding	141
6.	Verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar	141
7.	Aanvullende adviezen	143
8.	(Nieuw) openbaar onderzoek	144
9.	Hoorprocedure	145
10.	Beslissing	147
a.	Bevoegde overheid	147
b.	Termijn	147
c.	Vormvereisten	148
d.	Beoordelingscriteria	149
e.	Opleggen van lasten en voorwaarden – aanpassen van de plannen	149
f.	Fasering van de vergunning	149
11.	Kennisgeving, bekendmaking en uitvoering (beroep)	149
a.	Kennisgeving	149
b.	Bekendmaking door aanplakking	150
c.	Uitvoering van de vergunning	150
E.	Behandeling in de bijzondere procedure	151
1.	Voorwerp	151
a.	Algemeen	151
b.	Handelingen van algemeen belang	151
c.	Aanvragen ingediend door publiekrechtelijke rechtspersonen	152
2.	Vooroverleg met of instemming van de Vlaamse Bouwmeester	152
3.	Ontvangst, volledigheid en ontvankelijkheid	153
a.	Algemeen	153
b.	Onderzoek van de milieueffecten (MER)	153
4.	Openbaar onderzoek	154

5.	Adviesverlening	154
6.	Beslissing	155
	a. Bevoegde overheid	155
	b. Termijn	155
	c. Beoordelingscriteria	156
	d. Opleggen van lasten en voorwaarden	156
	e. Fasering van de vergunning	156
7.	Kennisgeving, bekendmaking en uitvoering	156
	a. Kennisgeving	156
	b. Bekendmaking door aanplakking	156
	c. Uitvoering van de vergunning	157
8.	Administratief beroep?	157
F.	Complexe projecten – geïntegreerde besluitvormingsprocedure	157
	1. Algemeen	157
	2. Verkavelingen?	158
G.	Overgangsregeling	159
	1. Inleiding	159
	2. Ontvoogding van gemeenten	159
	3. Temporele overgangsregeling	160
	a. VCRO	160
	b. Decreet betreffende de omgevingsvergunning	160
H.	Rechtsbescherming	161
	1. Raad voor Vergunningsbetwistingen	161
	2. Raad van State	161
	3. Burgerlijke hoven en rechtbanken	162
III.	De procedureregels van het Omgevingsvergunningsdecreet	162
A.	Inleiding	162
	1. Vergunningsplicht	162
	2. Verkavelen voor andere functies dan woningbouw	163
	3. Begripwijziging	163
	4. De splitsing	164
	5. Het wettelijk kader	164
B.	De aanvraag	166
	1. Het voorwerp van de aanvraag	166
	2. Samenstelling van de aanvraag	167
	3. Indiening van het aanvraagdossier	168
	4. Dossiertaks	169
	5. Milieueffectenrapport	170
C.	Projectvergadering	171
D.	Behandeling in eerste aanleg	172
	1. Algemeen: de gewone en de vereenvoudigde vergunningsprocedure	172

2.	De gewone vergunningsprocedure in eerste aanleg	175
a.	Onderzoek van de ontvankelijkheid en de volledigheid	175
b.	Openbaar onderzoek	176
c.	Adviezen	177
d.	Beslissing over de zaak van de wegen	182
e.	Verslag	183
f.	Besluit, bekendmaking en rechtsgevolgen	183
3.	De vereenvoudigde procedure in eerste aanleg	185
a.	Onderzoek van de ontvankelijkheid en de volledigheid	185
b.	Openbaar onderzoek	185
c.	Adviezen	185
d.	Beslissing over de zaak van de wegen	186
e.	Verslag	186
f.	Mogelijkheid tot het aanbrenge van wijzigingen	186
g.	Besluit, bekendmaking en rechtsgevolgen	187
E.	De behandeling in laatste administratieve aanleg	188
1.	Wie kan administratief beroep instellen?	188
2.	De beroepsinstanties en hun beoordelingsbevoegdheid.	189
3.	De beroepstermijn.	189
4.	Hoe wordt het beroep ingesteld?	189
a.	Vorm.	189
b.	Verplichte mededeling van het beroep	190
c.	Gegevens beroepschrift en bewijsstukken	190
d.	Vraag om gehoord te worden	190
e.	Dossier taks	191
5.	De rechtsgevolgen van het instellen van een beroep	191
6.	Onderzoek van het beroep.	191
a.	Onderzoek van de ontvankelijkheid en de volledigheid en gevolg	191
b.	Onderzoek van het project in hoger beroep	192
c.	Wijzigen van de aanvraag in hoger beroep	193
d.	Besluit in hoger beroep	194
F.	Administratieve lus	195
G.	Het bijstellen van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden	196
H.	Regularisatievergunning	197
	Bijlagen	198

Lasten bij verkavelingsvergunningen

	Jan BELEYN, Gilles DEWULF en Elias GITS	233
I.	Inleiding	233
II.	Stedenbouwkundige lasten in vraag en antwoord	235
	A. Wat zijn lasten?	235
	B. In wat verschillen lasten van voorwaarden?	241
	C. Wat kan nu als last opgelegd worden?	245
	D. Kunnen de opgelegde lasten na vergunningverlening nog eenzijdig gewijzigd worden?	250
	E. Wanneer is de last (kennelijk) (on)redelijk?	251
	F. Moeten er nog andere voorwaarden in acht genomen worden bij het opleggen van lasten?	254
	G. Wie kan lasten opleggen?	255
	H. Wie moet de lasten uitvoeren?	256
	I. Kunnen nog sociale lasten opgelegd worden?	256
	J. Kunnen lasten gefaseerd worden?	261
	K. Moet omtrent de lasten een openbaar onderzoek georganiseerd worden?	262
	L. Beroep tegen lasten?	262
	M. Lasten en verordeningen?	267
	N. Hoe worden lasten gehandhaafd?	268
	O. Wat bij overdracht van de verkavelingsvergunning?	272
	P. Hoe worden lasten fiscaal behandeld?	273
	Q. Kan het niet willen aanvaarden van een last een weigerings- motief zijn om de vergunning te verlenen?	273
III.	Conclusies en kritische beschouwingen / vragen.	274

Verval van verkavelingsvergunningen

	Pierrot T'KINDT.	283
I.	Inleidende schets van het ontstaan en de evolutie van de regel- geving	283
II.	De basisregeling	290
	A. De hoofdindeling	290
	B. De omvang en de berekening van de termijnen	292
	C. De schorsing van de termijnen	306
	D. De stuiting van de termijnen	313
	E. De totstandkoming en de vaststelling van het verval, en de daarbij beschikbare rechtsbescherming	343
	F. De omvang van het verval.	346
	G. De rechtsgevolgen van het verval.	355
	H. De relativiteit van het verval.	360

III.	De overgangsregelingen	368
A.	Algemeen	368
B.	De verkavelingsakkoorden uit de periode voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Stedenbouwwet van 29 maart 1962 . . .	369
C.	De verkavelingsvergunningen uit de periode voorafgaand aan de invoering van het verval van die vergunningen bij de wijzigingswet van 22 december 1970 (de oudste verkavelingsvergunningen)	373
D.	De Verkavelingsvergunningen uit de periode vanaf de invoering van het verval van die vergunningen bij de Wijzigingswet van 22 december 1970 tot de inwerkingtreding van de verruimde regeling van het verval bij het DRO van 18 mei 1999	387
E.	De voorwaardelijke historische (afwijking van de uitsluiting van de) vervalverhinderende werking van de verkoop van de verkaveling in haar geheel	389
F.	De relativiteit van het verval in het overgangsrecht	404
IV.	Besluit	414
Wegenisaanleg: de ‘zaak van de wegen’		
	Jürgen DE STAERCKE	421
I.	Inleiding	421
II.	“Zaak van de wegen”: draagwijdte	422
A.	De zaak van de wegen binnen de bevoegdheid van de gemeente(raad)	422
1.	De beslissing over de zaak van de wegen binnen de ruimere bevoegdheid van de gemeente(raad)	422
2.	De beslissing over de zaak van de wegen binnen het ruimere wegenrecht	425
a.	Openbare versus private wegen	425
b.	Gewone gemeentewegen versus buurtwegen	432
c.	Andere categorieën van wegen	436
B.	Beslissing over de zaak van de wegen bij aanleg van nieuwe wegen, tracéwijziging, verbreding of opheffing van bestaande gemeentewegen, evenals uitrusting van gemeentewegen	437
1.	Algemeen	437
2.	Aanleg van nieuwe gemeentewegen	438
3.	Uitrusting van gemeentewegen	439
C.	Beslissing over de zaak van de wegen: beoordelingselementen . .	442
1.	Algemeen	442
2.	Beslissing over de zaak van de wegen vs. politiebesluiten . . .	444
3.	Beslissing over de zaak van de wegen vs. beoordeling van de goede ruimtelijke ordening	448

III.	Enkele procedurele aspecten	455
A.	De zaak van de wegen: beperkt tot verkavelingsvergunningen in de reguliere procedure?	455
B.	Voorwaardelijke gemeenteraadsbeslissingen over de zaak van de wegen en voorwaardelijke vergunningsbeslissingen	457
C.	De beslissing over de zaak van de wegen als aanvechtbare beslissing	459
D.	‘Het vergunningverlenende bestuursorgaan oordeelt dat de vergunning kan worden verleend’	464
E.	Een nieuwe vergunningsaanvraag vereist een nieuwe gemeenteraadsbeslissing over de zaak van de wegen	467
IV.	Besluit	467

Informatieverplichtingen

	Veerle TOLLENAERE en Olivier COOPMAN	469
I.	Inleiding	469
II.	Informatieverplichtingen van het bestuur	470
A.	Algemeen	470
B.	De algemene informatieverplichting op grond van de regelgeving inzake de openbaarheid van bestuur	470
C.	De specifieke informatieverplichting op grond van de VCRO	473
D.	Behoorlijke informatieplicht van de overheid	478
III.	Informatieverplichtingen op grond van hoofdstuk II van titel V van de VCRO: Algemeen	480
A.	Temporeel toepassingsgebied	480
B.	Doel van de informatieplicht	481
IV.	Informatieverplichtingen van de instrumenterende ambtenaar	482
A.	<i>Ratione personae</i>	482
B.	<i>Ratione materiae</i>	484
C.	Omvang van de verplichting	489
V.	Informatieverplichtingen van algemene aard	491
A.	Informatieverplichting bij onderhandse akten – overeenkomsten	492
B.	Informatieverplichting bij publiciteit	496
C.	Gemeenrechtelijke informatieplicht	498
VI.	Sancties	499
A.	Strafrechtelijke sanctionering	499
B.	Privaatrechtelijke sancties	499

Notariële aspecten van de verkavelingsvergunning	
Katrien KEMPE.....	505
I. Het burgerrechtelijk karakter van de verkavelingsvergunning.....	505
II. De verkavelingsakte.....	509
A. Verplichting tot opmaak.....	509
B. Voorafgaande specifieke formaliteiten naar aanleiding van het verlijden van de verkavelingsakte.....	510
1. Beschikken over een uitvoerbare en definitieve verkavelingsvergunning.....	510
a. De verkavelingsvergunning wordt afgeleverd in eerste aanleg door het college van burgemeester en schepenen.....	510
b. De vergunning wordt afgeleverd in tweede aanleg door de bestendige deputatie.....	511
2. Attest dat de voorwaarden en lasten zijn uitgevoerd of de nodige waarborgen zijn gesteld.....	512
3. Voorafgaande neerlegging van een afbakeningsplan en aanvraag tot identificatie van nieuwe kadastrale percelen....	513
4. Overige.....	516
C. Inhoud en bijlagen van de verkavelingsakte.....	516
1. Partijen.....	516
2. Beschrijving van het onroerend goed en de loten.....	517
3. Lasten en voorwaarden van de verkavelingsvergunning....	517
4. Instemming voor wijzigingen aan de verkavelingsvergunning.....	518
5. Vermeldingen opgelegd door de Hypotheekwet.....	519
6. Bijlagen.....	519
III. Wijzigende verkavelingsakte.....	519
IV. De notariële akte houdende verkoop van kavels uit een vergunde niet-ervallen verkaveling.....	521
A. Opschortende voorwaarde.....	521
B. Tijdstip waarop een perceel in een verkaveling kan worden verkocht.....	523
1. Verkavelingsakte.....	523
2. Niet-ervallen verkaveling.....	524
C. Verplichte vermeldingen.....	524
D. Formaliteiten na de akte.....	524

Aansprakelijkheid voor het afleveren en weigeren van een verkavelingsvergunning

Thomas EYSKENS	525
I. Enkele algemeenheden inzake aansprakelijkheid en verkavelingsvergunningen	526
A. De obligatoire en de facultatieve verkavelingsvergunning	526
B. Het hybride rechtskarakter van de verkavelingsvergunning	530
II. Foutaansprakelijkheid	536
A. Een onwettige beslissing en het foutbegrip	536
1. De onwettigheid vastgesteld door de bestuursrechter en de fout	537
2. De onwettigheid vastgesteld met toepassing van artikel 159 van de Grondwet	543
B. Overheidsaansprakelijkheid wegens onwettige weigeringsbeslissing	546
C. Aansprakelijkheid wegens een onwettige verkavelingsvergunning	550
1. Standpunten in de rechtsleer	550
2. Richtlijnen voor de praktijk	555

