

Wet van 22/12/70 tot wijziging van de wet van 29/03/62 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedebouw.

Gevolgen voor de verkoop in industrie- en woonzones.

1. Vermeldingen in te lassen in alle akten van verkoop van een ongebouwd goed.

Art. 4 van de nieuwe wet wijzigt artikel 44 (betreffende de bouwvergunningen) van de wet van 1962.

§ 5 De notaris vermeldt in alle akten van verkoop van een ongebouwd goed, de verklaring van de verkoper hetzij dat voor het goed een bouwvergunning is uitgereikt of een stedebouwkundig attest dat laat voorzien dat een dergelijke vergunning zou kunnen worden verkregen, hetzij, bij gebreke van vergunning of attest, dat geen verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.  
Hij vermeldt bovendien dat geen bouwwerk noch bedoelde inrichting mag worden opgericht zolang de bouwvergunning niet is verkregen.  
Onderhandse akten bevatten dezelfde verklaring.

2. Verdeling van een goed waarvoor geen verkavelingsvergunning is afgegeven - van toepassing voor industrieparken.

§ 2 Van nieuw artikel 56 bepaalt :

a. Voorafgaande formaliteiten.

Bij verdeling van een goed waarvoor geen verkavelingsvergunning is afgegeven, legt de notaris ter inzage aan het college en aan de gemachtigde ambtenaar, 20 dagen vóór openbare verkoping of ondertekening van de akte :

1° het plan van de verdeling

2° een attest waarin nader wordt aangegeven:

- de aard van de akte

- de in de akte te vermelden bestemming van de kavels.

Het kollege en de gemachtigde ambtenaar, geven eventueel, ter inlichting, kennis van hun opmerkingen.

b. Vermeldingen in de akte

- 1° Eventuele opmerkingen van kollege en gemachtigde ambtenaar.
- 2° Verklaring van de verdeler dat geen verkavelings- of bouwvergunning werd afgegeven en, behoudens stedenbouwkundig attest, dat hij geen verzekering geeft wat betreft de mogelijkheid om op het goed te bouwen.
- 3° Geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, mag worden opgericht, zonder bouwvergunning.

Konklusie

(Na besprekingen tussen Leiedal, het Komitee tot Aankoop en de heer F. Vandenborre, inspekteur-generaal bij het Ministerie van Openbare Werken - I6 en 21/4/71)

a) Voorafgaande formaliteiten

- 1° Plan van verdeling overmaken, minimum 20 dagen vóór ondertekenen akte.
- 2° Het attest kan vervangen worden door de bepalingen van het goedgekeurd B.P.A.

b) Vermeldingen in akte.

Akkoord van Inspekteur-Generaal Vandenborre met bijgevoegd ontwerp.

3. Verkoop van een kavel begrepen in een goedgekeurde verkaveling Van toepassing voor woonwijken.

a) Akte van verdeling - nieuw artikel 57 § 6 bepaalt :

Voor de vervreemding van een kavel begrepen in een goedgekeurde verkaveling moet voor een notaris akte van de verdeling van die stukken grond en van de aan de verkaveling verbonden lasten worden verleden.



De akte moet - de kadastrale omschrijving vermelden.  
- de eigenaars identificeren en hun titel van eigendom aangeven.

De verkavelingsvergunning en het verkavelingsplan worden als bijlage bij die akte gevoegd en worden samen overgeschreven op het hypotheekkantoor.

b) Wijzigingen : nieuw artikel 57 § 6

- Indien een eigenaar een wijziging van de verkavelingsvergunning heeft verkregen moet een akte worden verleden van de aangebrachte wijzigingen in de verkaveling, van de stukken grond of in de lasten van de verkaveling.

Nieuw Art 57 § 2 bepaalt o.m :

Op verzoek van een eigenaar kan een wijziging van de verkavelingsvergunning worden toegestaan voor zover de wijziging geen afbreuk doet aan ontstane rechten.

Alvorens zijn aanvraag in te dienen, zendt U de eigenaar een eensluidend afschrift ervan per aangetekende brief aan alle eigenaars van een kavel. Zij kunnen schriftelijk bezwaar indienen bij het kollege, binnen de dertig dagen. De wijziging wordt geweigerd indien de eigenaar(s) van meer dan 1/4 hun verzet te kennen geven.

c) Reklame : nieuw art 57 § 7

Reklame met betrekking tot een verkaveling moet vermelden : de gemeentewaar de verkaveling is gelegen alsmede de datum en het nummer van de vergunning.

d) Vermelding in akte van verkoop : nieuw art. 57 § 8

De notaris geeft aan de partijen kennis van de akte van verdeling, van het bestek der verkaveling en van de bepalingen van de verkavelingsvergunning.

Hij maakt in de akte van verkoop melding van die kennisgeving alsook van de datum van de vergunning.

Hij vermeldt tevens dat geen bouwwerk mag worden opgericht zonder bouwvergunning.

Onderhandse akten bevatten dezelfde vermeldingen.

Konklusie

a) In geval van verkavelingsvergunning.

1° Verkaveling in uitvoering : volgens Inspekteur-Generaal Vandenborre mag de verkoop verder gaan zonder bijkomende verplichtingen.

2° Nieuwe verkavelingen : -verlijden akte van verdeling (basisakte)  
-in elke akte-verkoop verwijzen naar de basisakte.

b) In geval van kollektieve bouwvergunning

1° In uitvoering : geen bijkomende verplichtingen

2° In de toekomst zal, volgens Inspekteur-Generaal Vandenborre, slechts een kollektieve bouwvergunning worden afgegeven nadat er een verkavelingsvergunning is.

4. Verkavelingen met aanleg van nieuwe wegenis

a) Verplichting de werken uit te voeren vóór de verkoop.

Nieuw Art 57 bis § 3 bepaalt o.m. :

Niemand mag in een dergelijke verkaveling of verkavelingsfase begrepen perceel verkopen dan nadat de houder van de vergunning de voorgeschreven werken en lasten heeft uitgevoerd of de nodige financiële waarborgen voor uitvoering ervan heeft verschaft. De vervulling van deze formaliteit wordt gekonstateerd door een bewijs afgegeven door het kollege.

b) Verval van de verkavelingsvergunning.

Nieuw art. 57 bis § 4 en 5 :

De vergunning betreffende dergelijke verkavelingen vervalt indien de vergunningshouder de voorgeschreven werken en lasten binnen 5 jaar na de afgifte van de vergunning niet heeft uitgevoerd of de vereiste financiële waarborgen niet heeft verschaft.

Indien de verkaveling in fasen mag worden uitgevoerd, bepaalt de vergunning het tijdstip waarop de 5-jarige vervaltermijn ingaat voor elke fase buiten de eerste.



5. Verkavelingen zonder aanleg van nieuwe wegenis

Verval van de verkavelingsvergunning :

nieuw art. 57 § 4 bepaalt onder meer :

De vergunning betreffende dergelijke verkaveling vervalt voor het overige gedeelte indien binnen 5 jaar na afgifte ervan de verkoop van tenminste  $\frac{1}{3}$  der kavels niet is geregistreerd.

6. Verval van de verkavelingsvergunningen afgegeven vóór de de inwerkingtreding van de nieuwe wet.

a) Verkavelingen met aanleg van nieuwe wegenis :

nieuw art. 74 § 2 bepaalt onder meer :

De met ingang van 1 januari 1965 afgegeven vergunningen vervallen, behoudens overmacht, indien de voorgeschreven uitvoeringswerken niet voltooid zijn binnen 3 jaar te rekenen van 1 oktober 1970. Deze termijn wordt eventueel verlengd tot de 5<sup>o</sup> verjaardag van de afgifte der vergunning.

b) Verkavelingen langs bestaande wegen :

nieuw art. 74 § 3 bepaalt onder meer :

De met ingang van 1/1/66 afgegeven vergunningen vervallen wanneer de verkoop van minstens  $\frac{1}{3}$  van de percelen niet binnen 5 jaar is geregistreerd.

Tekst in te lassen in de verkoopakten ingevolge de nieuwe wet op de Stedebouw.

Model voor verkopen in industriezone Heule-Kuurne  
=====

Vermeldingen voorgeschreven door artikelen vier en dertien van de wet van tweeëntwintig december negentienhonderdenzeventig, wijzigende de wet houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en de stedebouw.

De maatschappij-verkoopster, vertegenwoordigd zoals gemeld, verklaart

- 1) dat de hiervoor beschreven grond deel uitmaakt :
  - van het bij Koninklijk Besluit van 22 januari 1970 goedgekeurd Bijzonder Plan van Aanleg Nr 8 te Kuurne genaamd "Industrieterrein"
  - van het bij Koninklijk Besluit van 16 september 1966 goedgekeurd Bijzonder Plan van Aanleg te Heule, genaamd Industrieterreinen "Izegemstraat".
- 2) dat het plan van verdeling en de bestemming van de kavels aan het betrokken Kollege van Burgemeester en Schepenen en aan de gemachtigde ambtenaar ter inzage werden voorgelegd.

Geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, mag worden opgericht op het goed waarop de akte betrekking heeft zolang de bouwvergunning niet is verkregen.