

- 2.26. Zone 40 : Seraing en Flémalle
 2.27. Zone 41 : Sint-Niklaas
 2.28. Zone 42 : Temse
 2.29. Zone 43 : Tubize
 « Les Clos de la Bruyère »-wijk
 « Texas »-wijk te Clabecq
 2.30. Zone 44 : Verviers
 Hodimont, Préjavais- en Gérard- Champs-wijk
 2.31. Zone 45 : Vilvoorde
 2.32. Zone 46 : Willebroek
 2.33. Zone 47 : Zele
 2.34. Zone 48 : Ans
 2.35. Zone 49 : Saint-Nicolas (Luik)
 2.36. Zone 50 : Aiseau Presles

- 2.26. Zone 40 : Seraing et Flémalle
 2.27. Zone 41 : Saint-Nicolas
 2.28. Zone 42 : Tamise
 2.29. Zone 43 : Tubize
 Quartier « Les Clos de la Bruyère »
 Quartier « Texas » à Clabecq
 2.30. Zone 44 : Verviers
 Quartiers de Hodimont, Préjavais et Gérard-Champs
 2.31. Zone 45 : Vilvorde
 2.32. Zone 46 : Willebroek
 2.33. Zone 47 : Zele
 2.34. Zone 48 : Ans
 2.35. Zone 49 : Saint-Nicolas (Liège)
 2.36. Zone 50 : Aiseau Presles

MINISTERIE VAN JUSTITIE

Rechterlijke Orde

Bekendmaking van de openstaande plaatsen :

- rechter in handelszaken in de rechtbank van koophandel te Brussel : 1;
- rechter in handelszaken in de rechtbank van koophandel te Veurne : 1.

De kandidaturen voor een benoeming in de Rechterlijke Orde moeten bij een ter post aangetekend schrijven aan de Minister van Justitie worden gericht binnen een termijn van twee maanden na de bekendmaking van de vacature in het *Belgisch Staatsblad* (artikel 287) van het *Gerechtelijk Wetboek*.

MINISTERE DE LA JUSTICE

Ordre judiciaire

Publication des places vacantes :

- juge consulaire au tribunal de commerce de Bruxelles : 1;
- juge consulaire au tribunal de commerce de Furnes : 1.

Les candidatures à une nomination dans l'Ordre judiciaire doivent être adressées par lettre recommandée à la poste au Ministre de la Justice dans un délai de deux mois à partir de la publication de la vacance au *Moniteur belge* (article 287 du Code judiciaire).

MINISTERIE VAN FINANCIEN

Administratie van de BTW, registratie en domeinen

Bekendmaking voorgeschreven bij artikel 770 van het Burgerlijk Wetboek

Erfloze nalatenschap van Grumbach, Elisabeth

Grumbach, Elisabeth, weduwe van Albert De Wannemaeker, geboren te Nonastai (Kroatië) op 1 juli 1918, wonende te Sint-Lievens-Houtem (Vlierzele), Luikerveld 11, is overleden te Aalst op 20 november 1989, zonder bekende erfopvolger na te laten.

Alvorens te beslissen over de vraag van de Administratie der BTW, registratie en domeinen, namens de Staat, tot inbezitsstelling van de nalatenschap, heeft de rechtbank van eerste aanleg van Dendermonde, bij beschikking van 13 mei 1993, de bekendmakingen en aanplakkingen, voorzien bij artikel 770 van het Burgerlijk Wetboek, bevolen.

Mechelen, 7 januari 1994.

De gewestelijke directeur van de BTW,
registratie en domeinen,
R. Nuyts.

MINISTERE DES FINANCES

Administration de la T.V.A., de l'enregistrement et des domaines

Publication prescrite par l'article 770 du Code civil

Succession en déshérence de Grumbach, Elisabeth

Grumbach, Elisabeth, veuve de Albert De Wannemaeker, née à Nonastai (Croatie) le 1^{er} juillet 1918, domiciliée à Sint-Lievens-Houtem (Vlierzele), Luikerveld 11, est décédée à Aalst le 20 novembre 1989, sans laisser de successeur connu.

Avant de statuer sur la demande de l'Administration de la T.V.A., de l'enregistrement et des domaines, tendant à obtenir, au nom de l'Etat, l'envoi en possession de la succession, le tribunal de première instance de Termonde a, par ordonnance du 13 mai 1993, prescrit les publications et affiches prévues par l'article 770 du Code civil.

Malines, le 7 janvier 1994.

Le directeur régional de la T.V.A.,
l'enregistrement et des domaines
R. Nuyts.

(53136)

GEMEENSCHAPS- EN GEWESTREGERINGEN — GOUVERNEMENTS DE COMMUNAUTE ET DE REGION
 GEMEINSCHAFTS- UND REGIONALREGIERUNGEN

REGION WALLONNE — WALLONISCHE REGION — WAALS GEWEST

MINISTERE DE LA REGION WALLONNE

[C — 27398]

9 JUN 1994. — Circulaire ministérielle relative aux projets
situés dans le périmètre d'une zone d'extension de l'habitat en Région wallonne

Considérations liminaires

Aux termes de l'article 170, 1.1. du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, ci-après dénommé « le Code », les zones d'extension de l'habitat des plans de secteur sont définies comme des zones « réservées exclusivement à la construction groupée d'habitations tant que l'autorité compétente ne s'est pas prononcée sur l'aménagement de la zone et que, selon le cas, soit ladite autorité n'a pas pris de

décision d'engagement des dépenses relatives aux équipements, soit ces derniers n'ont pas fait l'objet d'un engagement accompagné de garantie de la part du promoteur ».

Bien que l'arrêté royal du 28 décembre 1972, à l'origine de cette définition, ne l'ait pas explicitement précisé, la « construction groupée d'habitations » dont question ci-dessus visait essentiellement, dans un premier temps, des ensembles d'habitations à caractère social, éligibles aux interventions prévues aux articles 33 et 71 *nonies* du Code du Logement.

Assez rapidement toutefois, une série de circulaires ministérielles (C.M. du 23 juillet 1975, *Moniteur belge* du 24 septembre 1975; C.M. n° W-6bis du 26 septembre 1976, *Moniteur belge* du 17 novembre 1976; C.M. n° 4 du 24 décembre 1979, *Moniteur belge* du 6 février 1980; C.M. n° 4bis du 23 mars 1981, *Moniteur belge* du 14 juillet 1981) ont aussi autorisé, dans les mêmes zones, la réalisation de projets à caractère non social, la plupart du temps d'initiative privée, et en ont réglé la mise en œuvre jusqu'à ce jour. Le principe général était que, hormis le cas d'un projet de lotissement couvrant la totalité d'une telle zone ou celui d'une zone entièrement réservée aux logements à caractère social, la mise en œuvre d'une zone d'extension d'habitat était subordonnée à l'approbation préalable d'un schéma-directeur. Ce principe a été confirmé par la plupart des arrêtés approuvant les plans de secteur wallons.

Le contenu de ces schémas-directeurs, tel qu'il a été déterminé par les circulaires précitées, ne s'identifie pas à celui défini ultérieurement par l'article 188/1 du Code, inséré par l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 12 novembre 1987. Ce dernier avait été pris à l'époque où seuls les articles 40 *quater* et 40 *quinquies* du Code faisaient référence à la notion de « schéma-directeur », dans le cadre de la procédure d'abrogation des plans particuliers d'aménagement. Depuis lors, le décret du 27 avril 1989 a introduit, à l'article 21 *quater* du Code, la notion générale de « schéma-directeur ». Le deuxième alinéa de cet article dispose que le Gouvernement wallon arrête le contenu des schémas-directeurs ainsi que leurs modalités d'application, mais a créé un vide juridique en ne disant curieusement rien sur la procédure d'approbation de ces documents. Bien qu'approuvés antérieurement, les articles 188/1 à 188/3 peuvent être considérés, au moins à titre transitoire, comme mesures d'application de ce deuxième alinéa. Quant à la procédure d'approbation, en attendant qu'un décret et un arrêté règlent la question, il y a lieu de considérer que la procédure prévue aux articles 40 *quater* et 40 *quinquies* pour les schémas-directeurs abrogatoires de plans particuliers d'aménagement s'applique, *mutatis mutandis*, à l'ensemble des schémas-directeurs.

Rares sont les zones d'extension de l'habitat où le contenu du schéma-directeur adopté est conforme à celui de l'article 188/1 et a été élaboré par un auteur de projet désigné en application de l'article 188/3. Dans la grande majorité des cas, le document se limite au contenu prescrit par la rubrique 4 de la circulaire du 23 mars 1981 ou les dispositions équivalentes des circulaires antérieures. Il ne peut dès lors être considéré comme « schéma-directeur » au sens de l'article 21 *quater* du Code, mais bien plutôt comme une déclaration d'intentions par laquelle l'autorité communale énonce les options générales selon lesquelles il sera statué sur les demandes ultérieures de permis de bâtir ou de lotir : tel est bien le sens à donner à la rubrique 5.4. de la circulaire.

Chacune des circulaires précitées avait rappelé un principe important : les zones d'extension de l'habitat définissent des réserves d'espace destinées à faire face à des demandes locales en terrain à bâtir auxquelles les zones d'habitat ne peuvent répondre. La pratique a montré que, faute de critères supplémentaires énoncés par les circulaires elles-mêmes, ce principe n'a pas été respecté dans les faits, et que l'application des circulaires a même servi des fins contraires.

En effet, de nombreuses zones d'extension de l'habitat ont été mises en œuvre comme si les « demandes locales en terrain à bâtir » se résumaient à la volonté manifestée par un promoteur privé ou public de réaliser une partie de ses avoirs en biens-fonds, alors que l'évaluation de la demande locale aurait dû être basée sur une analyse approfondie des tendances démographiques de la commune et des communes avoisinantes.

Surtout, de nombreuses zones d'habitat ont été considérées comme saturées dès l'instant où l'offre spontanée de terrains à bâtir venait à s'y tarir ou ne comportait plus d'espaces suffisamment étendus pour la réalisation de certains programmes. Une conception de l'urbanisation des zones d'habitat aussi étroitement dépendante du comportement des propriétaires fonciers ne peut être défendue : elle entre en contradiction flagrante avec l'objectif de gestion parcimonieuse du sol mentionné à l'article 1^{er} du Code.

Cet objectif commande au contraire de considérer la quantité de terrains physiquement disponibles — et non celle de terrains offerts en vente — comme critère principal du potentiel d'accueil de la zone. Une politique foncière active des pouvoirs publics doit permettre de mobiliser progressivement ces espaces non construits — et encore nombreux — des zones d'habitat, en faisant application si nécessaire de l'article 22 du Code, lequel dispose que « toutes les acquisitions d'immeubles nécessaires à la réalisation des prescriptions des plans d'aménagement régionaux, de secteur ou communaux peuvent être réalisées par la voie de l'expropriation pour cause d'utilité publique ». De ce principe, qui ne fait que prolonger et étendre la pratique fort ancienne instituée par les lois coordonnées sur l'expropriation par zone du 15 novembre 1867, il découle indubitablement que l'adoption d'un plan particulier d'aménagement suffit à justifier l'expropriation pour cause d'utilité publique de terrains à urbaniser.

Le coût immédiat de telles expropriations en zone d'habitat est certes élevé. Mais c'est l'accroissement des dépenses supportées par la collectivité suite au développement de l'habitat en zones périphériques qui doit lui être comparé; or, même lorsque les premières charges d'infrastructures sont supportées par le secteur privé, cet accroissement est tout, sauf négligeable. Du reste, une politique foncière conséquente, c'est-à-dire orientée sur le long terme, ne devrait que rarement recourir à l'expropriation, et privilégier la constitution de réserves foncières par acquisition à l'amiable.

Par ailleurs, les grands mouvements de croissance économique et spatiale extensive, qui avaient caractérisé l'après-guerre jusqu'au début des années septante et avaient largement inspiré le contenu des plans de secteur, selon la plupart des spécialistes, appartiennent au passé. Une politique privilégiant une croissance recentrée sur les noyaux d'habitat doit être recommandée de nos jours, elle sera en tout cas par le plan régional wallon en cours d'élaboration. Ces orientations nouvelles impliquent avant tout de lutter contre la dégradation du patrimoine résidentiel existant en promouvant son occupation, son entretien et sa réhabilitation. Pour le surplus, c'est-à-dire, pour répondre à l'augmentation, toujours réelle mais faible, du nombre de ménages, et pourvoir au remplacement du patrimoine résidentiel irrémédiablement dégradé, priorité doit être donnée à la mobilisation des terrains à bâtir disponibles en zone d'habitat. Le gigantisme des opérations ne se justifie plus. Dès lors, même si les avantages des chantiers groupés ne doivent pas être négligés, les réserves foncières ci-devant évoquées peuvent parfaitement comporter une part appréciable de terrains interstitiels situés dans les zones agglomérées, de taille réduite et non nécessairement contiguës.

L'heure est donc venue d'inscrire dans les faits l'engagement pris par le Gouvernement wallon dans sa déclaration de politique régionale du 22 janvier 1992. L'Exécutif mettra tout en œuvre pour réaliser concrètement l'objectif de gestion parcimonieuse du sol nouvellement inscrit à l'article 1^{er} du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine. Pour ce faire, il veillera à assurer un développement spatial limité, ordonné et progressif des entités habitées, tout en favorisant la rénovation urbaine, la revitalisation des centres et des noyaux d'habitat, par la réhabilitation des constructions existantes et l'insertion des constructions nouvelles dans des espaces disponibles des zones déjà urbanisées. »

Cette stratégie nouvelle sera confirmée et précisée par les plans de secteurs modificatifs tels qu'ils seront élaborés selon les directives du plan régional. Il n'est pas possible, à l'heure actuelle, d'anticiper les options précises de ces nouveaux plans de secteur. Nul ne peut prédire, par exemple, dans quelles localités l'analyse des tendances démographiques et des disponibilités réelles en terrains à bâtir conduira à justifier la poursuite d'une certaine extension du tissu urbain.

En revanche, la perspective même de l'adoption de ces nouveaux plans inciterait sans doute de nombreux propriétaires fonciers, en l'absence de mesure palliative, à tenter de conférer un statut définitivement constructible à leurs biens sis en zone d'extension de l'habitat, et ce sans égard au niveau réel des besoins locaux, ce qui ne ferait que renforcer les tendances qu'il s'agit précisément de combattre.

En conséquence, des mesures administratives s'imposent, dont le détail suit, et auxquelles je prie les autorités et administrations intéressées de se conformer.

1. Projets qui ne visent pas la construction d'un ensemble de logements à caractère social

Il y a lieu de considérer que les directives contenues dans la circulaire n° 4bis du 23 mars 1981 sont remplacées par les dispositions qui suivent, qui s'appliquent aux zones d'extension de l'habitat ou parties de celles-ci qui ne sont ni déjà urbanisées, ni déjà reprises dans le périmètre d'un lotissement approuvé et non périmé, ni dans celui d'un permis de bâtir non périmé.

1.1. Cas où la zone ou partie de zone n'est couverte par aucun schéma-directeur.

1.1.a. La construction d'habitations ou d'ensembles résidentiels sera suspendue tant que le plan de secteur modificatif ou une circulaire ministérielle rapportant la présente n'en aura pas disposé autrement. Ceci signifie que tout projet de schéma-directeur prévoyant la construction d'un ensemble résidentiel, toute demande de permis de lotir ou de bâtir visant le même but, introduits selon les modalités ordinaires de composition des dossiers devront en principe être visés défavorablement. La décision sera motivée par le fait que l'incapacité des zones d'habitat proches à répondre aux besoins locaux en logement n'est pas établie.

Ce principe admet cependant trois exceptions :

1.1.b. Les prescriptions de la zone agricole s'appliquent provisoirement aux zones d'extension de l'habitat à caractère rural. Dès lors, entre autres installations admises en vertu de ces prescriptions, le logement d'un agriculteur pourra être autorisé dans ces zones, pour autant que son installation en dehors de la zone d'habitat s'avère indispensable à la bonne marche de l'exploitation concernée.

1.1.c. Si la limite entre une zone d'habitat et une zone d'extension de l'habitat est constituée, à la date de publication de la présente circulaire au *Moniteur belge*, par une voirie suffisamment équipée et n'appartenant pas à la grande voirie régionale ou provinciale, des constructions ou des lotissements pourront être autorisés le long de cette voirie de part et d'autre de celle-ci, pour autant que la configuration des lieux s'y prête et que les exigences du bon aménagement soient respectées. Du côté de la zone d'extension de l'habitat, le projet ne pourra impliquer l'ouverture d'aucune autre voirie, et la profondeur de la zone *aedificandi* n'excédera pas vingt-cinq mètres à compter de l'alignement. La présente disposition est aussi d'application si deux zones ou parties de zone d'extension de l'habitat contiguës sont délimitées par une voirie répondant aux mêmes conditions et dont l'un des côtés, déjà urbanisé, est assimilable à une zone d'habitat.

1.1.d. S'il est démontrable que les zones d'habitat de la commune concernée et des communes voisines ne peuvent accueillir les logements correspondant aux besoins locaux, une zone d'extension de l'habitat pourra être mise en œuvre, en respectant la procédure suivante :

— réalisation d'une étude planologique en trois parties :

a) estimation des besoins locaux en logements; sur les cinq années à venir, dans l'entité considérée (commune concernée et communes voisines) :

analyse et prévisions démographiques (croissance naturelle, solde migratoire, décohabitation, types de ménage et logements appropriés à leurs besoins spécifiques, etc.) évolution récente de la mise en œuvre des permis de lotir et de bâtir (constructions et réhabilitations), etc.;

b) estimation du potentiel d'accueil des zones d'habitat de l'entité considérée :

évaluation, sur base de photos aériennes, de la surface constructible et de sa diminution depuis dix ans, logements inoccupés et possibilités de réaffectation, terrains récupérables par démolition de logements insalubres non améliorables, sites d'activité économique désaffectés éventuellement reconvertibles en zone d'habitat, etc.;

c) comparaison des résultats des deux premières parties :

justification précise et rigoureuse de l'insuffisance du potentiel d'accueil évalué dans la partie b) vis-à-vis des besoins estimés dans la partie a); évaluation de la superficie urbanisable supplémentaire requise et indication de la zone ou partie de zone d'extension de l'habitat proposée pour accueillir le nouvel ensemble résidentiel;

— présentation de cette étude planologique au conseil communal, qui statue sur le principe de la mise en œuvre totale ou partielle de la zone d'extension de l'habitat proposée;

— soumission de la délibération du conseil communal, accompagnée de l'étude planologique, à l'approbation du Gouvernement wallon, par l'intermédiaire du directeur provincial de la Direction générale de l'Aménagement du Territoire et du Logement;

— en cas d'approbation de la délibération par le Gouvernement wallon, élaboration d'un schéma-directeur conforme à l'article 188/1 du Code, par un auteur de projet désigné selon la procédure de l'article 188/3; contrairement aux dispositions actuellement en vigueur de la circulaire du 23 mars 1981, cette formalité sera accomplie même si la totalité du site est appelée à être couverte par un permis de lotir unique;

— approbation du schéma-directeur selon la procédure des articles 40quater et 40quinquies;

— délivrance des permis de bâtir ou de lotir selon la procédure ordinaire, dans le respect des règles énoncées à l'article 188/2.

1.2. Cas où la zone ou partie de zone est couverte par un schéma-directeur approuvé par le conseil communal avant la publication de la présente circulaire au *Moniteur belge*.

1.2.a. Si le schéma-directeur est conforme à l'article 188/1 du Code, et a été élaboré par un auteur de projet désigné selon la procédure de l'article 188/3, il sera soumis à l'approbation du Gouvernement wallon selon la procédure des articles 40quater et 40quinquies; en cas d'approbation, les permis de bâtir ou de lotir seront délivrés selon la procédure ordinaire, dans le respect des règles énoncées à l'article 188/2.

1.2.b. Si le schéma-directeur a été établi selon les seules directives des rubriques 4 et 5 de la circulaire du 23 mars 1981 ou des dispositions analogues des circulaires antérieures, sa durée de validité est limitée à un an à compter de l'adoption définitive par le conseil communal. Ne pourront donc être réalisés que les projets autorisés par un permis de lotir ou un permis de bâtir non périmés et délivrés dans l'année de cette adoption définitive. Passé ce délai, les dispositions de la rubrique 1.1. sont applicables à toute partie du territoire comprise dans le périmètre du schéma-directeur qui ne serait pas couverte par un de ces permis.

2. Projets relatifs à un ensemble de logements à caractère social (application des articles 33 ou 77 *nonies* du Code du Logement)

Dans les seules zones d'extension de l'habitat, les directives de la circulaire ministérielle du 15 mars 1977 « organisant la collaboration entre les diverses administrations en vue de faciliter l'acquisition des terrains destinés à la construction de logements sociaux et d'accélérer la délivrance des permis de lotir et de bâtir » sont remplacées par les dispositions qui suivent.

2.a. Cas où la réalisation des équipements d'un projet déjà approuvé conformément à la circulaire du 15 mars 1977 n'a pas été entamée.

En principe, il sera renoncé au projet. Toutefois, les dispositions de la rubrique 1.1. sont applicables à la zone d'extension de l'habitat considérée, à cette réserve près que l'étude planologique visée à la rubrique 1.1.d. doit être menée en tenant compte du caractère social du projet. Ceci signifie en particulier que les aspects suivants doivent être plus spécialement étudiés :

dans la partie a) : besoins en logements modestes;

dans la partie b) : stock de logements modestes disponibles et possibilité de construire ou d'aménager de tels logements dans la zone d'habitat;

dans la partie c) : adaptation du site proposé au caractère social du projet; ce site doit notamment garantir un accès pédestre rapide à une ligne de transports en commun suffisamment fréquentée et aux commerces de détail et équipements communautaires les plus usuels.

En cas d'accord du Gouvernement wallon sur le principe de la réalisation d'un projet, la densité brute moyenne prévue par le schéma-directeur sera d'au moins 20 logements à l'hectare.

2.b. Cas où la réalisation des équipements du projet a été entamée.

Dans ce cas, les phases en cours seront achevées et les permis correspondants délivrés conformément à ce qui avait été prévu dans le plan-masse. Pour ce qui est des phases ultérieures, l'opportunité de leur réalisation sera reconsidérée, selon l'esprit de la présente circulaire, au cours d'une nouvelle réunion plénière convoquée à cet effet. Une modification du plan-masse peut être proposée à cette occasion. La décision de poursuivre ou non la réalisation de l'ensemble projeté est prise soit à l'unanimité des participants, soit, à défaut de cette unanimité, par le Ministre qui a l'aménagement du territoire dans ses attributions. S'il est décidé de ne pas réaliser les phases non entamées, les terrains destinés à les recevoir acquièrent un statut identique à ceux visés dans la rubrique 1.1.

2.c. Recommandation générale concernant la politique foncière.

Les communes et associations de communes, les sociétés immobilières de service public, les centres publics d'aide sociale et toute autre personne morale de droit public propriétaires de réserves foncières destinées à la construction d'habitations dans les zones d'extension de l'habitat et a fortiori dans la zone rurale définie à l'article 175.4. du Code, sont invités à procéder progressivement à la conversion de ce patrimoine en lui substituant des biens-fonds d'une valeur équivalente situés en zone d'habitat au plan de secteur.

Namur, le 9 juin 1994.

Le Ministre de l'Aménagement du Territoire, du Patrimoine et des Transports,
A. Baudson.

ÜBERSETZUNG

MINISTERIUM DER WALLONISCHEN REGION

9. JUNI 1994. — Ministerielles Rundschreiben über die Entwürfe,
die innerhalb eines Wohnervartungsgebiets in der Wallonischen Region gelegen sind

Einleitende Betrachtungen

Laut Artikel 170, 1.1. des nachstehend « das Gesetzbuch » genannten Wallonischen Gesetzbuches über die Raumordnung, den Städtebau und das Erbe, werden die Wohnervartungsgebiete der Sektorenpläne wie folgt definiert : « die Wohnervartungsgebiete sind ausschließlich dem gruppierten Wohnungsbau vorbehalten, solange die zuständige Behörde nicht über die Erschließung des Gebietes befunden hat, und je nach dem, entweder die besagte Behörde keine Verpflichtung hinsichtlich der Kosten der Ausrüstung übernommen hat, bzw. der Bauträger keine durch eine Garantie gedeckte Verpflichtung hinsichtlich dieser Ausrüstung eingegangen ist ».

Obwohl es im Königlichen Erlaß vom 28. Dezember 1972, aus dem diese Definition stammt, nicht ausdrücklich erwähnt ist, betraf der obenerwähnte « gruppierte Wohnungsbau » am Anfang hauptsächlich Wohnungsgruppen mit sozialem Charakter, für welche die in Artikel 33 und 77 *nonies* des Wohnengesetzbuches vorgesehenen Beihilfen gewährt werden können.

Bald danach wurde jedoch durch eine Reihe ministerieller Rundschreiben (M.R. vom 23. Juli 1975, *Belgischen Staatsblatt* vom 24. September 1975; M.R. Nr. W-8 bis vom 26. September 1978, *Belgischen Staatsblatt* vom 17. November 1978; M.R. Nr. 24. Dezember 1979, *Belgischen Staatsblatt* vom 6. Februar 1980; M.R. Nr. 4 bis vom 23. März 1981, *Belgischen Staatsblatt* vom 14. Juli 1981) die Ausführung von Entwürfen ohne sozialen Charakter, meistens aus privater Initiative, in denselben Gebieten ebenfalls erlaubt, deren Verwirklichung bisher auch durch diese Rundschreiben geregelt worden ist. Außer im Falle eines Erschließungsentwurfs über das ganze Gebiet oder eines Entwurfs von einem Gebiet, das ausschließlich für Wohnungen mit sozialem Charakter vorbehalten wäre, unterlag die Nutzung eines Wohnervartungsgebiets grundsätzlich der vorherigen Genehmigung eines Leitplanes. Dieser Grundsatz wurde durch die meisten Erlasse zur Genehmigung der wallonischen Sektorenpläne bestätigt.

Der Inhalt dieser Leitpläne, so wie er in den vorgenannten Rundschreiben bestimmt worden ist, entspricht nicht der späteren Definition durch Artikel 188/1 des Gesetzbuches, der durch den Erlaß der Wallonischen Regionalexekutive vom 12. November 1987 eingefügt wurde.

In der Zeit als dieser Erlaß angenommen wurde, bezogen sich nur die Artikel 40 *quater* und 40 *quinquies* des Gesetzbuches auf den Begriff des « Leitplanes », und zwar im Rahmen des Aufhebungsverfahrens der Bebauungspläne. Seitdem wurde der allgemeine Begriff des « Leitplanes » durch das Dekret vom 27. April 1989 in Artikel 21 *quater* des Gesetzbuches eingeführt. Gemäß des zweiten Absatzes dieses Artikels erläßt die wallonische Regierung den Inhalt der Leitpläne sowie ihre Anwendungsmodalitäten; aber es ist dadurch eine Gesetzeslücke entstanden, da merkwürdigerweise nichts über das Genehmigungsverfahren dieser Unterlagen erwähnt worden ist. Obwohl die Artikel 188/1 bis 188/3 früher genehmigt worden sind, können sie wenigstens übergangsweise als Anwendungsmaßnahmen dieses zweiten Absatzes betrachtet werden. Was das Genehmigungsverfahren betrifft, soll betrachtet werden, daß, in Erwartung eines Dekrets und eines Erlasses zur Regelung dieses Problems, das in Artikel 40 *quater* und 40 *quinquies* vorgesehene Verfahren für die Leitpläne zur Aufhebung von Bebauungsplänen *mutatis mutandis* auf sämtliche Leitpläne anwendbar ist.

Nur bei wenigen Wohnervartungsgebieten entspricht der Inhalt des angenommenen Leitplanes dem Inhalt des Artikels 188/1 und ist er von einem in Anwendung des Artikels 188/3 bezeichneten Projektautor erstellt worden. Meistens begrenzt sich das Dokument auf den durch Rubrik 4 des Rundschreibens vom 23. März 1981

oder durch die gleichwertigen Bestimmungen der früheren Rundschreiben vorgeschriebenen Inhalt. Daher kann dieses Dokument nicht als « Leitplan » im Sinne von Artikel 21^{quater} des Gesetzbuches betrachtet werden, sondern eher als eine Grundsatzklärung, durch die die gemeindliche Behörde die allgemeinen Prinzipien aufstellt, nach denen über die späteren Anträge auf Bau- bzw. Erschließungsgenehmigung entschieden wird; so soll die Rubrik 5.4. des Rundschreibens verstanden werden.

Jedes der vorgenannten Rundschreiben hatte auf ein wichtiges Prinzip hingewiesen: die Wohnervartungsgebiete grenzen Bodenreserven ab, die dazu bestimmt sind, lokale Nachfragen nach Baugelände, für welche die Wohngebiete nicht ausreichen, zu befriedigen. In der Praxis hat aber sich ergeben, daß dieses Prinzip mangels zusätzlicher, durch die Rundschreiben nicht formulierter Kriterien, in den Tatén nicht beachtet worden ist, und daß die Anwendung der Rundschreiben sogar entgegengesetzten Zwecken gedient hat.

In der Tat sind zahlreiche Wohnervartungsgebiete in Anspruch genommen worden, als handelte es sich bei « lokalen Nachfragen nach Baugelände » nur um den Wunsch eines privaten oder öffentlichen Bauträgers, einen Teil seines Vermögens als Grundstücke zu realisieren, während die Schätzung der lokalen Nachfrage auf eine gründlichere Analyse der demographischen Tendenzen der Gemeinde und der benachbarten Gemeinden hätte basiert sein sollen.

Vor allem wurden zahlreiche Wohngebiete als überlastet betrachtet, sobald das spontane Angebot an Baugeländen erschöpft war oder nicht mehr genug ausgedehnte Räume für die Durchführung bestimmter Programme enthielt. Eine solche Vorstellung des Städtebaus, die so abhängig vom Verhalten der Grundeigentümer ist, darf nicht verteidigt werden: sie steht in flagrantem Widerspruch zum in Artikel 1 des Gesetzbuches dargestellten Ziel, mit dem Boden sparsam umzugehen.

Im Gegenteil ist aufgrund dessen die Quantität der physisch verfügbaren — und nicht der zum Verkauf angebotenen — Gelände als Hauptkriterium für die Bebauungsmöglichkeiten des Gebiets zu berücksichtigen. Eine aktive Bodenpolitik seitens der öffentlichen Behörden soll dazu führen, diese noch zahlreichen, nicht bebauten Flächen der Wohngebiete allmählich bereitzustellen, wenn nötig durch Anwendung von Artikel 22 des Gesetzbuches, der wie folgt lautet: « Alle zur Durchführung der Vorschriften der Gebiete-, Sektoren- oder Gemeindepläne erforderlichen Immobilienerwerbe können mittels Enteignung im öffentlichen Interesse getätigt werden ». Aus diesem Prinzip, das dem durch die koordinierten Gesetze vom 15. November 1867 über die Enteignung nach Gebieten eingeführten und sehr alten Brauch nur verlängert und erweitert, ergibt sich unzweifelhaft, daß die Annahme eines Bebauungsplans reicht, um die Enteignung im öffentlichen Interesse von zu verstärkenden Gebieten zu rechtfertigen.

Die unmittelbaren Kosten solcher Enteignungen in Wohngebieten sind zwar sehr hoch. Aber die Erhöhung der durch die Allgemeinheit getragenen Ausgaben infolge der Entwicklung der Wohngebiete in Randgebieten soll mit ihnen verglichen werden; nun aber, auch wenn die ersten Infrastrukturlasten durch den Privatsektor übernommen werden, ist diese Steigerung erheblich. Außerdem sollte eine konsequente, d.h. eine langfristig gerichtete Bodenpolitik nur selten enteignen und eher die Bildung von Bauerwartungsland durch Erwerb auf gutlichem Weg bevorzugen.

Andererseits gehören jetzt nach Ansicht der meisten Experten die großen Bewegungen des extensiven Wirtschafts- und räumlichen Wachstums, welche die Nachkriegszeit bis zum Beginn der siebziger Jahre gekennzeichnet und den Inhalt der Sektorenpläne reichlich inspiriert hatten, der Vergangenheit. Eine Politik, die ein auf die Wohnkerne wieder gerichtetes Wachstum bevorzugt, soll heutzutage und wird auf jeden Fall durch den in Ausarbeitung begriffenen wallonischen regionalen Plan empfohlen werden. Diese neuen Ausrichtungen setzen vor allem die Bekämpfung des Verfalls des bestehenden Wohnbesitzes durch die Förderung seiner Benutzung, seiner Instandhaltung und seiner Sanierung voraus. Für den Überschuß, d.h. um der immer noch realen, wenn auch schwachen Steigerung der Anzahl Haushalte nachkommen zu können und das unrettbar verfallene Wohnerbe zu ersetzen, soll der Bereitstellung der verfügbaren Gelände der Wohngebiete der Vorrang gewährt werden. Riesenhafte Maßnahmen sind nicht mehr begründet. Daher, und auch wenn die Vorteile gruppierter Baustellen berücksichtigt werden sollten, kann sich das oben erwähnte Bauerwartungsland sehr wohl aus einem beachtlichen Teil interstitieller Gelände zusammensetzen, die in den Ballungsgebieten liegen, geringer Größe sind und nicht unbedingt aneinander angrenzen.

Jetzt ist also Zeit, die Verpflichtung, welche die Wallonische Regierung in ihrer Erklärung vom 22. Januar 1992 über ihre regionale Politik eingegangen ist, in die Praxis umzusetzen: « Die Exekutive wird alle Mittel einsetzen, um das vor kurzem in Artikel 1 des Wallonischen Gesetzbuches über die Raumordnung, den Städtebau und das Erbe erklärte Ziel, mit dem Boden sparsam umzugehen, konkret zu erreichen. Zu diesem Zweck wird sie für eine begrenzte, geordnete und allmähliche räumliche Entwicklung der bewohnten Gebilde sorgen, und dabei die städtische Renovierung, die Neubelebung der Wohnzentren und -kerne durch die Sanierung der bestehenden Gebäude und die Einfügung neuer Bauten in die freien Räume der schon verstärkerten Gebiete fördern. »

Diese neue Strategie wird durch die abändernden Sektorenpläne, so wie sie gemäß der Richtlinien des regionalen Plans erstellt werden, bestätigt und bestimmt. Zur Zeit ist es noch nicht möglich, die genauen Verfügungen dieser neuen Sektorenpläne vorausszusehen. Keiner kann zum Beispiel voraussagen, in welchen Orten die Analyse der demographischen Tendenzen und der wirklichen Verfügbarkeit von Baugeländen dazu führen wird, die Fortsetzung einer gewissen Erweiterung des städtischen Gefüges zu begründen.

Dagegen würden zahlreiche Grundeigentümer sicher schon bei der Aussicht der Annahme dieser neuen Pläne und mangels einer Nothelfmaßnahme es versuchen, ihren in einem Wohnervartungsgebiet gelegenen Gütern den Status endgültig baureifer Grundstücke zu gewähren, und zwar, ohne den wirklichen lokalen Bedarf zu berücksichtigen, was die Tendenzen, die gerade zu bekämpfen sind, nur verstärken würde.

Infolgedessen sind die nachstehend ausführlich beschriebenen verwaltungsmäßigen Maßnahmen zu ergreifen. Die betroffenen Behörden werden ersucht, diese Maßnahmen einzuhalten.

1. Entwürfe, die nicht den Bau einer Gruppe Wohnungen mit sozialem Charakter betreffen

Es sollte davon ausgegangen werden, daß die im Rundschreiben Nr. 4 bis vom 23. März 1981 enthaltenen Bestimmungen durch folgende Bestimmungen ersetzt werden. Diese finden Anwendung auf die Wohnervartungsgebiete oder auf einen Teil dieser Wohnervartungsgebiete, die weder schon verstärkt, noch schon in einem genehmigten und gültigen Erschließungsgebiet oder in dem Gebiet einer gültigen Baugenehmigung eingeschlossen sind.

1.1. Falls das Gebiet oder der Teil eines Gebiets durch keinen Leitplan gedeckt wird.

1.1.a. Der Bau von Wohnungen oder von Wohngruppen wird eingestellt, solange durch den abändernden Sektorenplan bzw. ein ministerielles Rundschreiben, das das vorliegende Rundschreiben rückgängig macht, nicht anders verfügt wird. Das heißt, daß jeglicher nach den gewöhnlichen Modalitäten für die Aufstellung der Akten eingereichte Leitplanentwurf zum Bau einer Wohngruppe bzw. jeglicher Erschließungs- oder Bauantrag zum selben Zweck prinzipiell mit einem ungünstigen Vermerk versehen werden soll. Der Beschluß wird dadurch begründet, daß die Unfähigkeit der naheliegenden Wohngebiete, dem lokalen Bedarf an Baugeländen nachzukommen, nicht bewiesen ist.

Dieser Grundsatz läßt jedoch drei Ausnahmen zu:

1.1.b. Die für landwirtschaftliche Gebiete gültigen Vorschriften finden vorläufig Anwendung auf die ländlichen Wohnervartungsgebiete. Infolgedessen kann die Wohnung eines Landwirtes, unter anderem auf Grund dieser Vorschriften zugelassenen Anlagen, in diesen Gebieten gestattet werden, soweit ihre Niederlassung außerhalb des Wohngebiets sich als unerlässlich für den guten Gang des betroffenen Betriebs erweist.

1.1.c. Wenn am Tag der Veröffentlichung des vorliegenden Rundschreibens im *Belgischen Staatsblatt* die Grenze zwischen einem Wohngebiet und einem Wohnervartungsgebiet aus einem Straßen- bzw. Wegenetz besteht, das ausreichend ausgestattet ist und dem großen regionalen oder provinziellen Straßen- und Wegenetz nicht angehört, können Bebauungen oder Erschließungen diese Straßen bzw. Wege entlang auf beiden Seiten erlaubt werden, vorausgesetzt daß die Ortsbeschaffenheit dafür geeignet ist, und daß die Ansprüche der guten Raumordnung eingehalten werden. Was das Wohnervartungsgebiet betrifft, wird der Entwurf die Eröffnung keines anderen Straßen- und Wegenetzes verursachen dürfen, und die Tiefe des *aedificandi* Gebiets wird fünfundzwanzig Meter ab der Baufuchtlinie nicht überschreiten. Diese Verfügung gilt ebenfalls, wenn zwei angrenzenden Wohnervartungsgebiete bzw. Teile eines Wohnervartungsgebiets durch ein Straßen- und Wegenetz abgegrenzt werden, das denselben Bedingungen genügt und dessen eine schon verstärkte Seite einem Wohngebiet gleichzustellen ist.

1.1.d. Wenn nachgewiesen werden kann, daß auf den Wohngebieten der betroffenen Gemeinde und der Nachbargemeinden die dem lokalen Bedarf entsprechenden Wohnungen nicht gebaut werden können, darf ein Wohnervartungsgebiet unter Beachtung des folgenden Verfahrens in Anspruch genommen werden:

— Durchführung einer Planstudie in drei Teilen:

a) Schätzung des lokalen Bedarfs an Wohnungen in den fünf kommenden Jahren in der berücksichtigten Örtlichkeit (betroffene Gemeinde und Nachbargemeinden):

Demographische Analyse und Prognose (natürliches Wachstum, Wanderungssaldo, Aufhören des Zusammenlebens, Haushaltsarten und ihren spezifischen Bedürfnissen angepaßte Wohnungen usw.), neueste Entwicklung der Nutzung der Erschließungs- und Baugenehmigungen (Bau und Sanierungen) usw;

b) Schätzung der Bebauungsmöglichkeiten der Wohngebiete in der betroffenen Örtlichkeit:

Schätzung, auf der Basis von Luftbildern, der baureifen Fläche und deren Verringerung seit zehn Jahren, der unbewohnten Wohnungen und der Möglichkeiten einer neuen Zweckbestimmung, der durch Abbruch nicht verbesserungsfähiger gesundheitsschädlicher Wohnungen wiederverwendbaren Gelände, der eventuell in Wohngebiet neuzugestaltenden stillgelegten Betriebsgelände usw;

c) Vergleich der Ergebnisse der ersten zwei Teile:

genaue und unwiderlegbare Begründung des Mangels an im Teil b) geschätzten Bebauungsmöglichkeiten im Verhältnis zu dem im Teil a) geschätzten Bedarf; Schätzung der zusätzlich erforderlichen zu verstärkenden Fläche und Angabe des Wohnervartungsgebiets bzw. Teils eines Wohnervartungsgebiets, der für den Bau der neuen Wohngruppe vorgeschlagen wird.

— Vorstellung dieser Planuntersuchung beim Gemeinderat, der über das Prinzip der ganzen bzw. teilweisen Nutzung des vorgeschlagenen Wohnervartungsgebiets entscheidet.

— Unterbreitung, durch die Vermittlung des provinziellen Direktors der Generaldirektion der Raumordnung und des Wohnungswesens, des Beschlusses des Gemeinderats zusammen mit der Planuntersuchung vor der Wallonischen Regierung zur Billigung.

— im Falle einer Billigung des Beschlusses durch die Wallonische Regierung, Aufstellung eines mit dem Artikel 188/1 des Gesetzbuches übereinstimmenden Leitplans durch einen Projektautor, der gemäß des Verfahrens von Artikel 188/3 bezeichnet wird; im Gegensatz zu den heutig geltenden Bestimmungen des Rundschreibens vom 23. März 1981 soll diese Formalität erfüllt werden, auch wenn das gesamte Gebiet dazu bestimmt ist, durch eine einzige Erschließungsgenehmigung gedeckt zu werden.

— Genehmigung des Leitplans gemäß des in Artikel 40*quater* und 40*quinquies* bestimmten Verfahrens.

— Erteilung der Bau- bzw. Erschließungsgenehmigungen gemäß des gewöhnlichen Verfahrens unter Beachtung der in Artikel 188/2 aufgeführten Regeln.

1.2. Falls das Gebiet bzw. der Teil eines Gebiets durch einen Leitplan gedeckt wird, der vor der Veröffentlichung des vorliegenden Rundschreibens im *Belgischen Staatsblatt* durch den Gemeinderat genehmigt worden ist.

1.2.a. Wenn der Leitplan in Übereinstimmung mit Artikel 188/1 des Gesetzbuches steht und von einem gemäß des in Artikel 188/3 festgelegten Verfahrens bezeichneten Projektautor erstellt worden ist, wird er gemäß des Verfahrens der Artikel 40*quater* und 40*quinquies* der Wallonischen Regierung zur Billigung unterbreitet; im Falle einer Billigung werden die Bau- bzw. Erschließungsgenehmigungen gemäß des gewöhnlichen Verfahrens und unter Beachtung der in Artikel 188/2 aufgeführten Regeln erteilt.

1.2.b. Wenn der Leitplan nur gemäß der Richtlinien der Rubriken 4 und 5 des Rundschreibens vom 23. März 1981 oder der ähnlichen Verfügungen der früheren Rundschreiben erstellt worden ist, ist seine Gültigkeitsdauer auf ein Jahr ab der endgültigen Annahme durch den Gemeinderat begrenzt. Nur die Entwürfe, die durch eine gültige und innerhalb eines Jahres nach dieser endgültigen Annahme erteilte Erschließungs- bzw. Baugenehmigung zugelassen werden, dürfen also verwirklicht werden. Nach Ablauf dieser Frist gelten die Verfügungen der Rubrik 1.1. für jeden Teil des Gebiets, der im Leitplan eingeschlossen und nicht durch eine dieser Genehmigungen gedeckt ist.

2. Entwürfe, die eine Wohngruppe mit sozialem Charakter betreffen (Anwendung von Artikel 33 oder 77*nonies* des Wohnesetzbuches)

Ausschließlich in den Wohnervartungsgebieten werden die Richtlinien des Ministeriellen Rundschreibens vom 15. März 1977 « zur Organisierung der Zusammenarbeit zwischen den verschiedenen Verwaltungen, um den Erwerb von für Sozialwohnungen bestimmten Geländen zu begünstigen und die Erteilung der Erschließungs- und Baugenehmigungen zu beschleunigen » durch die folgenden Bestimmungen ersetzt:

2.a. Falls die Ausstattung eines gemäß des Rundschreibens vom 15. März 1977 schon genehmigten Entwurfes noch nicht angefangen worden ist.

Prinzipiell wird auf den Entwurf verzichtet. Jedoch sind die Bestimmungen der Rubrik 1.1. auf das betroffene Wohnervartungsgebiet anwendbar, unter dem Vorbehalt, daß die in der Rubrik 1.1.d. erwähnte Planuntersuchung unter Berücksichtigung des sozialen Charakters des Entwurfs geführt werden muß. Das heißt insbesondere, daß folgende Aspekte gründlicher untersucht werden müssen:

in Teil a): Bedarf an bescheidenen Wohnungen,

in Teil b): Vorrat an verfügbaren bescheidenen Wohnungen und Möglichkeit, solche Wohnungen in dem Wohngebiet zu bauen oder auszustatten,

in Teil c): Anpassung des vorgeschlagenen Gebiets an den sozialen Charakter des Entwurfs; dieses Gebiet muß insbesondere einen schnellen Zugang für Fußgänger zu einer Verkehrsmittellinie mit zureichender Verkehrsfrequenz und zu den meist üblichen Einzelhändlern und gemeinschaftlichen Ausstattungen gewähren.

Bei einem Einverständnis der Wallonischen Regierung, was das Prinzip der Verwirklichung eines Entwurfs betrifft, wird die durch den Leitplan vorgesehene durchschnittliche Bruttodichte mindestens 20 Wohnungen pro Hektar betragen müssen.

2.b. Falls die Ausstattung des Entwurfes angefangen worden ist.

In diesem Fall werden die laufenden Phasen zu Ende geführt und die entsprechenden Genehmigungen gemäß dessen, was im Übersichtsplan vorgesehen worden war, erteilt. Was die späteren Phasen betrifft, wird die Zweckmäßigkeit ihrer Durchführung im Sinne des vorliegenden Rundschreibens bei einer neuen zu diesem Zweck einberufenen Plenarsitzung nochmals überprüft. Bei dieser Gelegenheit kann eine Abänderung des Übersichtsplans vorgeschlagen werden. Der Beschluß, die Verwirklichung der geplanten Gruppe fortzusetzen oder nicht, wird entweder einstimmig von den Teilnehmern oder, mangels dieser Einstimmigkeit, vom Minister, zu dessen Zuständigkeitsbereich die Raumordnung gehört, gefaßt. Wenn beschlossen wird, die nicht angefangenen Phasen nicht durchzuführen, erhalten die dazu bestimmten Gelände den gleichen Status wie die in Rubrik 1.1. erwähnten Gelände.

2.c. Allgemeine Empfehlung über die Bodenpolitik.

Die Gemeinden und Gemeindevereinigungen, die Immobiliengesellschaften öffentlichen Dienstes, die Sozialhilfzentren und jede andere juristische Person öffentlichen Rechts, die Bauerwartungsland besitzen, das zum Bau von Wohnungen in den Wohnwartungsgebieten und um so mehr im in Artikel 175.4. des Gesetzbuches definierten ländlichen Gebiet bestimmt ist, werden ersucht, dieses Vermögen allmählich umzuwandeln, indem sie es durch gleichwertige Grundstücke, die im Sektorenplan in einem Wohngebiet liegen, ersetzen.

Namur, den 9. Juni 1994.

Der Minister der Raumordnung, des Erbes und des Transportwesens,

A. Baudson.

VERTALING

MINISTERIE VAN HET WAALSE GEWEST

[C — 27398]

9 JUNI 1994 — Ministeriële omzendbrief betreffende projecten binnen de omtrek van een woonuitbreidingsgebied in het Waalse Gewest

Inleiding

Luidens artikel 170, 1.1. van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedebouw en Patrimonium, hierna « het Wetboek » genoemd, worden de woonuitbreidingsgebieden van de gewestplannen bepaald als gebieden die « uitsluitend bestemd zijn voor groepswooningbouw zolang de bevoegde overheid niet heeft beslist over de ordening van het gebied, en zolang, naar gelang van het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor ».

Hoewel het koninklijk besluit van 28 december 1972, waarin deze bepaling haar oorsprong vindt, het niet nauwkeurig heeft weergegeven, had voornoemde « groepswooningbouw » in eerste instantie voornamelijk betrekking op gehelen van volkswoningen die in aanmerking komen voor de in de artikelen 33 en 77 *nonies* van de Huisvestingscode bedoelde tegemoetkomingen.

Een aantal ministeriële omzendbrieven (M.O. van 23 juli 1975, *Belgisch Staatsblad* van 24 september 1975; M.O. nr. W-6bis van 26 september 1978, *Belgisch Staatsblad* van 17 november 1978; M.O. nr. 4 van 24 december 1979, *Belgisch Staatsblad* van 6 februari 1980; M.O. nr. 4bis van 23 maart 1981, *Belgisch Staatsblad* van 14 juli 1981) hebben de verwezenlijking van projecten zonder sociale doelstelling, meestal van privé initiatief, echter snel toegelaten in dezelfde gebieden en de uitvoering ervan tot nog toe geregeld. Het algemeen beginsel was dat, behalve het geval van een verkavelingsproject dat een dergelijk gebied bestrijkt of van het project van een uitsluitend voor volkswoningen bestemd gebied, de verwezenlijking van een woonuitbreidingsgebied onderworpen was aan de voorafgaande goedkeuring van een streekplan. Dit principe werd bevestigd bij de meeste besluiten tot goedkeuring van de Waalse gewestplannen.

De inhoud van deze streekplannen, zoals bepaald bij voornoemde omzendbrieven, kan niet worden gelijkgesteld met de later in artikel 188/1 van het Wetboek bepaalde inhoud, dat er bij besluit van de Waalse Gewestexecutieve van 12 november 1987 werd ingevoegd. Dit besluit werd genomen toen enkel de artikelen 40 *quater* en 40 *quinquies* van het Wetboek, in het kader van de procedure voor de opheffing van de bijzondere plannen van aanleg, naar het begrip « streekplan » verwezen. Sindsdien werd het algemene begrip « streekplan » bij decreet van 27 april 1989 in artikel 21 *quater* van het Wetboek ingevoegd. Het tweede lid van dat artikel bepaalt dat de Waalse Regering de inhoud van de streekplannen en de modaliteiten voor de toepassing ervan vastlegt, maar heeft een rechtsvacuüm in de wet veroorzaakt door niets te vermelden over de procedure inzake goedkeuring van deze documenten. Ondanks hun vroegere goedkeuring kunnen de artikelen 188/1 tot 188/3, ten minste tijdelijk, worden beschouwd als toepassingsmaatregelen van dat tweede lid. Wat de goedkeuringprocedure betreft, moet in aanmerking worden genomen dat de in de artikelen 40 *quater* en 40 *quinquies* bedoelde procedure voor streekplannen die B.P.A. afschaffen, *mutatis mutandis* van toepassing zijn op het geheel van de streekplannen, zolang deze aangelegenheid niet geregeld wordt bij decreet en bij besluit.

Er zijn maar weinig woonuitbreidingsgebieden waarvoor de inhoud van het aangenomen streekplan met die van artikel 188/1 overeenstemt en door een krachtens artikel 188/3 aangewezen ontwerper werd uitgewerkt. In de meeste gevallen is het document beperkt tot de inhoud voorgeschreven in rubriek 4 van de omzendbrief van 23 maart 1981 of bij de gelijkwaardige bepalingen van de vroegere omzendbrieven. Bijgevolg kan het niet, in de zin van artikel 21 *quater* van het Wetboek, als streekplan worden beschouwd maar wel als een principeverklaring waarbij de gemeentelijke overheid de algemene opties opgeeft die zullen gelden voor de beslissing over de latere aanvragen tot bouw- of verkavelingsvergunning : dit is de eigenlijke betekenis van rubriek 5.4. van de omzendbrief.

Elk van de voornoemde omzendbrieven verwees naar een belangrijk principe : de woonuitbreidingsgebieden bepalen ruimtegebieden die bestemd zijn voor plaatselijke vragen naar bouwterreinen, waaraan woongebieden niet kunnen voldoen. Uit de praktijk is gebleken dat, bij gebrek aan in de omzendbrieven opgesomde bijkomende criteria, dit principe in feite niet in acht werd genomen en dat de toepassing van de omzendbrieven zelfs tegengestelde doeleinden heeft gediend.

Talrijke woonuitbreidingsgebieden werden immers verwezenlijkt alsof de « plaatselijke vragen naar bouwterreinen » uitgingen van de wil van een privé of openbare promotor om een deel van zijn goed in grondeigendom om te zetten, terwijl de schatting van de plaatselijke vraag had moeten rusten op een grondige analyse van de bevolkingstendensen van de gemeente en de aangrenzende gemeenten.

Talrijke woongebieden werden als verzadigd beschouwd zodra er geen spontaan aanbod van bouwterreinen meer bleek te zijn of zodra er onvoldoende gestrekte ruimten waren om de verwezenlijking van bepaalde programma's mogelijk te maken. Een opvatting van de verstedelijking van de woongebieden die zo nauw verbonden is met het gedrag van de grondeigenaars, is niet verdedigbaar : zij druist duidelijk in tegen de doelstelling inzake karig bodembeheer zoals vermeld in artikel 1 van het Wetboek. Voor dit doel moet integendeel

de hoeveelheid fysiek beschikbare terreinen — en niet de hoeveelheid te koop geboden terreinen — in aanmerking komen als hoofdcriterium van het bouwpotentieel van het gebied. Een door de overheid actief gevoerd grondbeleid moet de geleidelijke mobilisatie van deze onbebouwde en nog steeds talrijke ruimten van woongebieden mogelijk maken, zo nodig met toepassing van artikel 22 van het Wetboek. Dit artikel bepaalt dat « de verkrijging van onroerende goederen vereist voor de uitvoering van de voorschriften der streek-, gewest-, en gemeentepannen steeds door onteigening ten algemene nutte kan plaatshebben ». Uit dit principe, dat de verlenging en de uitbreiding is van de zeer oude praktijk, ingevoerd bij de wetten op de onteigening per gebied, gecoördineerd op 15 november 1867, vloeit ongetwijfeld voort dat de aanneming van een bijzonder plan van aanleg voldoende is om de onteigening ten algemene nutte van te verstedelijken terreinen te rechtvaardigen.

De onmiddellijke kosten van zulke onteigeningen in woongebieden zijn weliswaar aanzienlijk. Maar ze moeten worden vergeleken met de verhoging van de fer gevolg van de woonontwikkeling in de randgebieden door de gemeenschap gedragen uitgaven. Zelfs wanneer de eerste infrastructuurkosten door de privé-sector worden gedragen, is deze verhoging alles behalve verwaarloosbaar. Overigens zou een consequent grondbeleid, d.w.z. op lange termijn gericht, maar zelden overgaan tot onteigening en eerder de voorrang geven aan het vormen van grondreserves door aankoop in der minne.

Bovendien behoren de grote economische en ruimtelijke groeibewegingen die vanaf de naoorlogse periode tot het begin van de jaren zeventig plaatsvonden en volgens de meeste deskundigen meestal aan de basis van de inhoud van de gewestplannen liggen, tot het verleden. Tegenwoordig moet een beleid voor de bevordering van een opnieuw op de woonkernen gerichte groei aanbevolen worden en zal het hoe dan ook door het thans uitgewerkte Waalse gewestelijke plan worden aangemoedigd. Deze nieuwe oriëntatie beogen eerst de strijd tegen de beschadiging van het bestaande woonpatrimonium door de bezetting, het onderhoud en de renovatie ervan te bevorderen. Overigens moet de voorrang worden gegeven aan de aanwending van in de woongebieden beschikbare bouwterreinen om het hoofd te kunnen bieden aan de steeds reële alhoewel lichte vermeerdering van het aantal gezinnen en om te voorzien in de vervanging van het onherstelbaar beschadigde patrimonium. De reuzengroei van deze verrichtingen is niet meer gegrond. Zelfs indien de voordelen van de gemeenschappelijke werken belangrijk blijven, kunnen de voornoemde grondreserves vanzelfsprekend bestaan uit een groot aantal kleine interstitiële en niet noodzakelijk aangrenzende terreinen die in aaneengebouwde gebieden gelegen zijn.

De door de Waalse Regering in haar verklaring van gewestelijk beleid van 22 januari 1992 aangegeven verbintenis moet nu werkelijkheid worden. Deze verbintenis luidde toen als volgt: « De Executieve zal alles in het werk stellen om de doelstelling inzake karig bodembeheer te bereiken, die onlangs in artikel 1 van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ordening werd vermeld. Daartoe zal ze zorgen voor een beperkte geordende en geleidelijke ruimteontwikkeling van de bewoonde entiteiten, waarbij de stadsrenovatie, de wederopleving van de wooncentra en -kernen worden bevorderd door de renovatie van bestaande gebouwen en de integratie van nieuwbouwen in de beschikbare ruimte van de reeds verstedelijkte gebieden. »

Deze nieuwe strategie zal bevestigd en verduidelijkt worden door de wijzigingsgewestplannen zoals ze volgens de richtlijnen van het gewestelijke plan uitgewerkt zullen worden.

Op dit ogenblik is het onmogelijk op de bepaalde opties van deze nieuwe gewestplannen vooruit te lopen. Niemand kan bijvoorbeeld vooropstellen in welke plaatsen de analyse van de bevolkingstendensen en van de reële beschikbaarheid van bouwterreinen zal leiden tot de rechtvaardiging van de voortzetting van een zekere uitbreiding van de stadsstructuur.

Daarentegen zou het vooruitzicht van de aanneming van deze nieuwe plannen ongetwijfeld talrijke grondeigenaars ertoe aanzetten, bij gebrek aan oplossing, een definitief bouwrijp statuut toe te kennen aan hun in een woonuitbreidingsgebied gelegen goederen. Zodoende zouden ze de reële plaatselijke behoeften niet in acht nemen, wat de te bestrijden tendensen alleen maar zou verstevigen.

Bijgevolg moeten administratieve maatregelen, hierna uitvoerig beschreven, worden getroffen. Ik verzoek de betrokken overheid en besturen zich daaraan te houden.

1. Projecten die niet het bouwen van een geheel van volkswoningen beogen

Er dient te worden opgemerkt dat de richtlijnen van de omzendbrief nr. 4bis van 23 maart 1981 door de hiernavermelde bepalingen worden vervangen. Deze bepalingen zijn van toepassing op woonuitbreidingsgebieden of delen ervan die nog niet verstedelijk zijn of nog niet opgenomen zijn binnen een omtrek van een goedgekeurde en niet vervallen verkaveling, noch binnen de omtrek van een niet vervallen bouwvergunning.

1.1. Geval waarin het gebied of deel van het gebied niet het voorwerp van een streekplan uitmaakt.

1.1.a. De bouw van woningen of woongehelen zal opgeschort worden zolang het wijzigingsgewestplan of een ministeriële omzendbrief waarbij deze omzendbrief wordt ingetrokken, niets anders heeft bepaald. Dit betekent dat elk ontwerp van streekplan voor de bouw van een woongehel, elke aanvraag om verkavelings- of bouwvergunning met hetzelfde doel, ingediend volgens de gewone modaliteiten voor de samenstelling van de dossiers in principe het voorwerp moeten uitmaken van een ongunstig advies. De beslissing zal gemotiveerd zijn door het feit dat het onvermogen van de naburige woongebieden om in de plaatselijke behoeften aan woningen te voorzien, niet bewezen is.

Dit principe aanvaardt echter drie uitzonderingen :

1.1.b. De voorschriften van het landbouwgebied gelden voorlopig voor de landelijke woonuitbreidingsgebieden. Onder andere krachtens deze voorschriften toegelaten installaties zal de woning van een landbouwer in die gebieden toegelaten worden, voor zover de oprichting ervan buiten het woongebied onontbeerlijk blijkt voor de goede werking van het betrokken landbouwbedrijf.

1.1.c. Indien de grens tussen een woongebied en een woonuitbreidingsgebied, op de dag van de bekendmaking van deze omzendbrief in het *Belgisch Staatsblad*, uit een niet, tot de gewestelijke of provinciewegen behorende wegnnet met voldoende verkeersvoorzieningen bestaat, zullen bouwwerken of verkavelingen aan weerskanten van dat wegnnet worden toegelaten voor zover de ligging van de plaats daarvoor geschikt is en dat de eisen voor een gunstige aanleg in acht worden genomen. Wat het woonuitbreidingsgebied betreft, zal het project geen aanleiding geven tot de opening van een ander wegnnet en de diepte van het aedificandi gebied zal vanaf de rooilijn niet meer dan vijfentwintig meter bedragen. Deze bepaling is tevens van toepassing indien twee aangrenzende gebieden of delen van een woonuitbreidingsgebied afgebakend zijn door een wegnnet dat aan dezelfde voorwaarden voldoet en waarvan één reeds verstedelijkte kant met een woongebied kan worden gelijkgesteld.

1.1.d. Indien kan worden aangetoond dat de woongebieden van de gemeente en de naburige gemeenten de aan de plaatselijke behoeften beantwoordende woningen niet kunnen opvangen, kan een beroep worden gedaan op een woonuitbreidingsgebied aan de hand van de volgende procedure :

— een planologisch onderzoek in drie delen verrichten :

a) schatting over de vijf komende jaren van de plaatselijke behoeften aan woningen in de betrokken entiteit (betrokken gemeente en naburige gemeenten) :

analyse en bevolkingsverwachtingen (natuurlijke groei, migratiesaldo, niet-meer-samenwonen, soorten van gezinnen en aan hun specifieke behoeften aangepaste woningen, enz.) recente evolutie van de aanwending van de verkavelings- en bouwvergunningen (bouwwerken en renovaties), enz.;

b) schatting van het bouwpotentieel van de woongebieden van de betrokken entiteit :

op basis van luchtfoto's, schatting van de bouwrijpe oppervlakte en van de vermindering ervan sinds tien jaar, van de onbezette woningen en mogelijkheden voor een nieuwe bestemming, terreinen die teruggewonnen kunnen worden door de sloping van onverbeterbare ongezonde woningen, afgedankte bedrijfsruimten die eventueel in woongebied kunnen worden omgezet, enz.;

c) vergelijking van de resultaten van de twee eerste delen :

nauwkeurige rechtvaardiging van het onder deel b) geschatte onvoldoende bouwpotentieel in verhouding tot de onder deel a) geschatte behoeften; schatting van de vereiste bijkomende oppervlakte die verstedelijk kan worden en opgave van het woonuitbreidingsgebied of van een deel ervan die voor de installatie van het nieuwe woongebied wordt voorgesteld :

— voorlegging van deze planologische studie aan de gemeenteraad die beslist over de totale of gedeeltelijke aanwending van het voorgestelde woonuitbreidingsgebied;

— voorlegging van de beraadslaging van de gemeenteraad, samen met de planologische studie, aan de goedkeuring van de Waalse Regering via de provinciale directeur van de Algemene Directie Ruimtelijke Ordening en Huisvesting;

— indien de beraadslaging door de Waalse Regering wordt goedgekeurd, uitwerking van een streekplan overeenkomstig artikel 188/1 van het Wetboek, door een volgens de procedure van artikel 188/3 aangewezen ontwerper; in tegenstelling tot de thans van kracht zijnde bepalingen van de omzendbrief van 23 maart 1981 zal deze formaliteit vervuld worden, zelfs indien het gehele landschap het voorwerp moet uitmaken van één enkele verkavelingsvergunning;

— goedkeuring van het streekplan volgens de procedure van de artikelen 40^{quater} en 40^{quinquies};

— aflevering van de verkavelings- of bouwvergunningen volgens de gewone procedure, met inachtneming van de in artikel 188/2 geformuleerde regels.

1.2. Geval waarin het gebied of deel van het gebied het voorwerp uitmaakt van een streekplan dat vóór de bekendmaking van deze omzendbrief in het *Belgisch Staatsblad* door de gemeenteraad wordt goedgekeurd.

1.2.a. Indien het streekplan in overeenstemming is met artikel 188/1 van het Wetboek en door een volgens de procedure van artikel 188/3 aangewezen ontwerper werd uitgewerkt, zal het volgens de procedure van de artikelen 40^{quater} en 40^{quinquies} aan de goedkeuring van de Waalse Regering worden voorgelegd; in geval van goedkeuring zullen de verkavelings- of bouwvergunningen volgens de gewone procedure, met inachtneming van de in artikel 188/2 geformuleerde regels worden afgeleverd.

1.2.b. Indien het streekplan alleen volgens de richtlijnen van de rubrieken 4 en 5 van de omzendbrief van 23 maart 1981 of gelijkaardige bepalingen van vroegere omzendbrieven werd vastgesteld, is zijn geldigheidsduur beperkt tot één jaar, vanaf de dag waarop het door de gemeenteraad definitief wordt aangenomen. Alleen die projecten kunnen worden verwezenlijkt, die worden toegelaten bij een tijdens het jaar van deze definitieve aanneming niet vervallen verkavelings- of bouwvergunning. Na die termijn zijn de bepalingen van rubriek 1.1. van toepassing op ieder deel van het grondgebied dat zich binnen de omtrek van het streekplan bevindt en niet het voorwerp van één van deze vergunningen zou uitmaken.

2. Projecten m.b.t. een geheel van volkswoningen (toepassing van de artikelen 33 of 77^{nonies} van de Huisvestingscode)

De richtlijnen van de omzendbrief van 15 maart 1977 « tot regeling van de samenwerking tussen de verschillende besturen om de aankoop van voor de bouw van volkswoningen bestemde terreinen te vergemakkelijken en de aflevering van verkavelings- en bouwvergunningen te bespoedigen » worden alleen voor woonuitbreidingsgebieden door de volgende bepalingen vervangen.

2.a. Geval waarin de verwezenlijking van de voorzieningen van een overeenkomstig de omzendbrief van 15 maart 1977 reeds goedgekeurd project niet aangevat is.

Principieel zal van het project worden afgezien. De bepalingen van rubriek 1.1. zijn echter van toepassing op het betrokken woonuitbreidingsgebied onder voorbehoud dat de in rubriek 1.1.d. bedoelde planologische studie verricht wordt met inachtneming van het sociale karakter van het project. Dit betekent met name dat de volgende aspecten bestudeerd moeten worden :

in deel a) : behoeften aan bescheiden woningen;

in deel b) : voorraad aan beschikbare bescheiden woningen en mogelijkheid om zulke woningen in het woongebied te bouwen of in te richten;

in deel c) : aanpassing van het voorgestelde landschap aan het sociale karakter van het project; dit landschap moet namelijk een vlotte voettoegang verzekeren tot een voldoende gebruikte lijn van openbaar vervoer, tot de kleinhandel en de meest gebruikelijke gemeenschappelijke voorzieningen.

Indien de Waalse Regering instemt met het principe voor de verwezenlijking van een project, zal de bij het streekplan bepaalde gemiddelde bruto-dichtheid minstens 20 woningen per hectare bedragen.

2.b. Geval waarin de verwezenlijking van de projectvoorzieningen aangevat is.

In dit geval zullen de aan de gang zijnde fases beëindigd worden en de bouwvergunningen afgeleverd overeenkomstig de bepalingen van het massa-plan. Wat de toekomstige fases betreft, zal de geschiktheid van hun verwezenlijking volgens de geest van deze omzendbrief opnieuw worden overwogen tijdens een nieuwe daartoe bijeengeroepen plenaire vergadering. Een wijziging in het massa-plan kan dan worden voorgesteld. De beslissing om de verwezenlijking van het geplande geheel al dan niet voort te zetten wordt ofwel met eenparigheid van stemmen genomen of, bij gebrek hieraan, door de Minister tot wiens bevoegdheden ruimtelijke ordening behoort. Indien beslist wordt de niet-aangevatte fases niet te verwezenlijken, verwerven de daarvoor bestemde terreinen een statuut dat gelijk is aan dat van de in rubriek 1.1. bedoelde terreinen.

2.c. Algemene aanbeveling inzake grondbeleid.

De gemeenten en verenigingen van gemeenten, de publiekrechtelijke bouwmaatschappijen, de Openbare Centra voor maatschappelijk welzijn en iedere andere publiekrechtelijke rechtspersoon, die eigenaar zijn van grondreserves bestemd voor de bouw van woningen in de woonuitbreidingsgebieden en a fortiori in het in artikel 175.4. van het Wetboek bepaalde landelijke gebied, worden verzocht geleidelijk over te gaan tot de omzetting van dit patrimonium door het te vervangen door gelijkwaardige vastgoederen die in het gewestplan in een woongebied gelegen zijn.

Namen, 9 juni 1994.

De Minister van Ruimtelijke Ordening, Patrimonium en Vervoer,
A. Baudson.