

**MINISTERIE VAN OPENBARE WERKEN
VLAAMSE GEWEST**

13 FEBRUARI 1980. — Omzendbrief betreffende de inventarisatie van onbebouwde percelen in verkavelingen en in woongebieden gelegen in het Vlaamse Gewest

De wet van 28 juni 1978 tot aanvulling van artikel 63 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en de stedenbouw bepaalt dat de gemeenten een inventaris moeten bijhouden van alle onbebouwde percelen in niet-vervallen verkavelingen, evenals van alle onbebouwde percelen gelegen in het woongebied zoals bepaald door het vigerende ontwerp gewestplan, gewestplan of gemeentelijk plan van aanleg.

Deze materie was vroeger geregeld door de ministeriële omzendbrieven van 25 december 1975 en 10 januari 1978 waarbij aan de gemeenten op vrijwillige basis werd gevraagd een inventaris op te maken van de niet bebouwde percelen gelegen in goedgekeurde verkavelingen en een inventaris van alle gronden in bezit van openbare besturen. Vele gemeentebesturen hadden hieraan reeds gevolg gegeven.

Het bijhouden van de inventaris werd thans wettelijk verplicht gesteld.

Het doel van de inventaris bestaat erin dat zowel de kandidaat-bouwers als de overheid een overzicht krijgen van de bestaande potentiële bouwgronden in elke gemeente.

Deze verplichte inventaris zal aldus kunnen aangewend worden als een nuttig instrument van groedbeleid zowel op gemeentelijk als op regionaal vlak.

De wijze waarop deze inventaris moet worden opgemaakt, is vastgesteld door het koninklijk besluit van 8 januari 1980.

Betreffende de bij dit koninklijk besluit gevoegde modellen van steekkaarten kunnen de volgende nadere aanwijzingen worden verstrekt:

1. Inventaris van de onbebouwde percelen in verkavelingen (steekkaart model A.)

— Alleen de niet-vervallen verkavelingen die nog niet volledig bebouwd zijn komen hier in aanmerking; een verkaveling niet gelegen in het woongebied waarvan reeds loten verkocht zijn op het ogenblik dat ze vervalt moet echter wel opgenomen worden in de inventaris, voor het gedeelte dat verkocht is.

— Identificatie per verkaveling :

— Gemeente : naam voor de huidige gemeente met tussen haakjes de naam van de gemeente vóór de samenvoeging van 1 januari 1977;

— Provincie :

— Gewest : naam van het gewestplan waarin de verkaveling gelegen is (één gemeente kan deel uitmaken van verschillende gewestplannen);

— Zonering : de bestemming volgens het ontwerp gewestplan of gewestplan;

— Nummer : het dossiernummer toegekend door de Provinciale Directie Stedenbouw;

— Datum goedkeuring door de gemeente :

— Ligging :

— ligt de verkaveling aan een uitgeruste weg, de straatnaam vermelden;

— moeten de wegen nog aangelegd worden, een zo concreet mogelijke omschrijving van de ligging geven.

— Aanvrager :

— Wegen :

— verkaveling met aanleg van nieuwe wegen : zijn de voorziene werken uitgevoerd?

— verkavelingen langs bestaande wegen : is de voorliggende weg uitgerust?

— Aantal percelen : totaal aantal percelen van de verkaveling (de reeds bebouwde inbegrepen).

— Juridische toestand : bv. geschorst wegens gewestplan.

— Wijzigingen : data van de toegestane wijzigingen van de verkaveling.

— Gegevens per perceel :

— A : nummer van het lot.

— B : aard van de bebouwing :

O : open;

HO : half-open;

G : gesloten;

A : appartementsgebouwen (meer dan 3 bouwlagen).

— C : bebouwd (B) of niet-bebouwd (NB).

Indien het perceel bebouwd is dienen de overige kolommen niet meer ingevuld.

**MINISTÈRE DES TRAVAUX PUBLICS
REGION FLAMANDE**

13 FEVRIER 1980. — Circulaire concernant l'inventaire des parcelles non bâties dans les lotissements et les zones d'habitat situés dans la région flamande

La loi du 28 juin 1978 complétant l'article 63 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme impose aux communes de tenir un inventaire de toutes les parcelles de terrain non-bâties sises dans les lotissements non frappés de caducités, ainsi que de toutes les parcelles de terrain non bâties situées dans le périmètre de la zone d'habitat telle qu'elle est prévue au projet de plan de secteur, au plan de secteur ou plan communal d'aménagement en vigueur.

Cette matière fut précédemment réglementée par les circulaires ministérielles du 25 décembre 1975 et du 10 janvier 1978 par lesquelles les communes étaient sollicitées, de faire volontairement l'inventaire des parcelles non-construites situées dans les lotissements approuvés et l'inventaire de tous les terrains, propriétés des administrations publiques. Plusieurs communes avaient déjà donné suite à cette requête.

La tenue de cet inventaire est maintenant une obligation légale.

Le but de l'inventaire consiste à donner, aux candidats-construteurs ainsi qu'aux pouvoirs publics, un aperçu précis des terrains à bâtir potentiels et existents dans chaque commune.

Cet inventaire obligatoire pourra donc être employé comme instrument utile à la politique foncière sur le plan communal et régional.

La manière dont cet inventaire doit être dressé est fixée par l'arrêté royal du 8 janvier 1980.

Quant aux modèles de fiches annexés à cet arrêté royal, les précisions suivantes peuvent être fournies :

1. Inventaire des parcelles non bâties sises dans des lotissements (fiche modèle A.)

— Sont seuls visés les lotissements non périmés n'ayant pas encore été complètement bâtis; un lotissement non situé dans une zone d'habitat et dont certains lots ont déjà été vendus au moment où il est frappé de caducité, doit toutefois être repris à l'inventaire pour la partie qui a été vendue.

— Identification par lotissement :

— Commune : nom de la commune actuelle avec entre parenthèses le nom de la commune d'avant la fusion du 1er janvier 1977;

— Province :

— Secteur : dénomination du plan de secteur dans le périmètre duquel est situé le lotissement (une même commune peut faire partie de plans de secteur différents);

— Zonage : la destination selon le projet de plan de secteur ou au plan de secteur;

— Numéro : le numéro de dossier attribué par la Direction provinciale de l'Urbanisme;

— Date de l'approbation par la commune :

— Situation :

— si le lotissement est situé en bordure d'une voie équipée, indiquez le nom de la rue;

— si les voies doivent encore être construites, donnez une description aussi concrète que possible de leur situation.

— Demandeur :

— Voies :

— lotissement comprenant l'aménagement de nouvelles voies : les travaux prévus ont-ils été exécutés?

— lotissement : le long d'une voie existante : la voie longée est elle équipée?

— Nombre de parcelles : nombre total des parcelles composant le lotissement (y compris les parcelles déjà bâties).

— Situation juridique : ex. suspendu en raison du plan de secteur.

— Modifications : dates des modifications du lotissement autorisées.

— Données par parcelle :

— A : numéro du lot.

— B : nature de la construction :

O : ouverte;

SO : semi-ouverte;

F : fermée;

A : immeubles à appartements (plus de 3 étages).

— C : bâtie (B) ou non bâtie (NB).

S'il s'agit d'une parcelle bâtie, les autres colonnes ne doivent plus être remplies.

- D : kadastrale identificatie : afdeling, sectie, perceelnummer.
- E : nummer van de kadastrale legger.
- F : naam en adres van de eigenaar.
- G : oppervlakte van het perceel in m².
- H : perceelsbreedte aan de straat.
- I : verwijzing naar bijlage : om te vermijden dat men bijvoorbeeld bij elke verkoop van een perceel verplicht zou zijn een nieuwe steekkaart op te stellen, kunnen de wijzigingen op een bijgevoegde steekkaart aangebracht worden.
- J : 1 : eigenaar wenst te verkopen;
2 : eigenaar wenst niet te verkopen;
3 : eigenaar wenst zelf te bouwen;
4 : eigenaar wenst het perceel voor te behouden voor kind of familieid.

De eigenaars zullen worden uitgenodigd hun verkoopbereidheid te laten kennen (model van brief in bijlage).

- K : statistische sector van de volks- en woningtelling (Nationaal Instituut voor de Statistiek).

De gemeenten die reeds een inventaris van de onbebouwde percelen in verkavelingen opgemaakt hebben, kunnen gebruik maken van hun steekkaarten mits bijvoeging van de statistische sector.

2. Inventaris van de onbebouwde percelen gelegen in het woongebied.

— Enkel « nuttige » percelen waarop nog kan gebouwd worden, moeten geïnventariseerd worden. Wegen, grondoverschotter, gronden binnen rooilijnen, enz., moeten dus niet opgenomen worden.

— Vervallen verkavelingen gelegen binnen het woongebied horen ook in deze inventaris thuis.

— De te inventariseren percelen moeten gelegen zijn in het woongebied van een gewestplan of ontwerp gewestplan of van een gemeentelijk plan van aanleg.

Wat de gewestplannen betreft, wordt rekening gehouden met het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp gewestplannen en de gewestplannen, gewijzigd voor het Vlaamse Gewest bij koninklijk besluit van 13 december 1978. De artikelen 5 en 6 omvatten de voor deze inventaris in aanmerking komende woongebieden : het woongebied, de gebieden met een bepaalde woningdichtheid, de woonparken, de woongebieden met landelijk karakter, de gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde, en de woonuitbreidingsgebieden.

In sommige gewestplannen worden in aanvullende bijzondere voorschriften woongebieden aangeduid die ook in deze inventaris moeten opgenomen worden : zoals de reservegebieden voor woonwijken, de woongebieden met bijzondere voorschriften betreffende de hoogte van de gebouwen, de gemengde woon- en industriegebieden en de gemengde woon- en parkgebieden. De woongebieden van een gewestplan kunnen verschillende voorzieningen bevatten naast het wonen. Het is duidelijk dat percelen die in het woongebied gelegen zijn volgens het gewestplan, doch die wegens hun specifieke bestemming in een gemeentelijk plan van aanleg niet voor woningbouw in aanmerking komen (bv. speelplein, park), niet moeten geïnventariseerd worden.

Uit wat voorafgaat, volgt dat ook binnen de woonuitbreidingsgebieden moet geïnventariseerd worden.

Percelen die in aanmerking komen voor bebouwing op basis van artikel 23 van de hierboven aangehaalde koninklijke besluiten van 28 december 1972 en van 13 december 1978 (opvullingsregel), moeten niet in de inventaris opgenomen worden, tenzij in toepassing van dit artikel een bijzonder plan van aanleg zou goedgekeurd zijn bij koninklijk besluit.

— Toelichting bij de steekkaart.

Identificatie :

- naam van de gemeente na fusie;
- naam van de vroegere deelgemeente (in verband met de ligging in een statistische sector : zie punt K);
- volgnummer : doorlopende nummering binnen de totale gemeente na fusie (van 1 tot 9999).

A. Kadastrale ligging : afdeling, sectie, nummer.

B. Kadastrale legger : nummer van de legger waarin het perceel beschreven wordt.

C. Ligging : wijk, straat, huisnummer of zo concreet mogelijke aanduiding.

D. Eigenaar : naam, voornaam, adres.

— D : identification cadastrale : division, section, numéro de la parcelle.

— E : numéro de la matrice cadastrale.

— F : nom et adresse du propriétaire.

— G : superficie de la parcelle en m².

— H : largeur de la parcelle à front de rue.

— I : renvoi à l'annexe : afin d'éviter qu'on soit obligé par ex. de rédiger une nouvelle fiche à chaque vente de parcelle, les modifications peuvent être indiquées sur une fiche annexe.

- J : 1 : le propriétaire désire vendre;
2 : le propriétaire ne désire pas vendre;
3 : le propriétaire désire construire lui-même;
4 : le propriétaire désire réserver la parcelle pour un enfant ou un membre de sa famille.

Les propriétaires seront invités à faire connaître leurs dispositions à vendre (model de lettre en annexe).

— K : secteur statistique du recensement de la population et des logements (Institut national de Statistique).

Les communes ayant déjà dressé un inventaire des parcelles non bâties sises dans le périmètre de lotissements, peuvent utiliser leurs fiches à la condition d'y ajouter le secteur statistique.

2. Inventaire des parcelles non-bâties sises dans le périmètre de la zone d'habitat.

— Seules les parcelles « utiles » sur lesquelles il peut encore être construit doivent être inventoriées. Les voiries, les excédents de terrain, les parties de terrains frappées d'alignement, etc., ne doivent donc pas être inventoriés.

— Des lotissements périmés sis dans la zone d'habitat doivent également figurer à cet inventaire.

— Les parcelles à inventorier doivent être sises dans le périmètre d'une zone d'habitat d'un plan de secteur ou d'un projet de plan de secteur ou d'un plan communal d'aménagement.

Pour ce qui est des plans de secteur, il faut tenir compte de l'arrêté royal du 28 décembre 1972 relatif à la présentation et à la mise en œuvre des projets de plans de secteur et des plans de secteur, modifié, pour la Région flamande, par l'arrêté royal du 13 décembre 1978. Les articles 5 et 6 énumèrent les zones d'habitat susceptibles d'être repris dans l'inventaire, les zones d'habitat, les zones à une densité de construction déterminée, les parcs résidentiels, les zones d'habitat à caractère rural, les zones et sites d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique et les zones d'extension de l'habitat.

Les prescriptions particulières complémentaires de certains plans de secteur indiquent des zones d'habitat à reprendre également dans cet inventaire, tels que les zones de réserve destinées à la construction de quartiers résidentiels, les zones résidentielles avec prescriptions particulières concernant la hauteur des constructions, les zones mixtes résidentielles et industrielles et les zones mixtes résidentielles et de parc. Les zones d'habitat d'un plan de secteur peuvent prévoir des équipements divers autres que l'habitat. Il est évident que des parcelles qui d'après le plan de secteur sont situées dans la zone d'habitat, mais qui en raison de la destination spécifique leur assignée dans un plan communal d'aménagement ne peuvent être prises en considération pour la construction d'habitations (plaines de jeux et parcs par ex.) ne doivent pas être inventoriées.

Il résulte de ce qui précède que l'inventaire doit également englober les zones d'extension de l'habitat.

Les parcelles susceptibles d'être bâties sur la base de l'article 23 des arrêtés royaux précités, des 28 décembre 1972 et 13 décembre 1978 (principe du comblement des vides) ne doivent pas être reprises dans l'inventaire sauf si en application de cet article un plan particulier d'aménagement aurait été approuvé par arrêté royal.

— Commentaire de la fiche.

Identification :

- nom de la commune après fusion;
- nom de l'ancienne commune (en rapport avec la situation dans un secteur statistique : voir le point K);
- numéro d'ordre : numérotage continue dans la commune totale après fusion (de 1 à 9999).

A. Situation cadastrale : division, section, numéro.

B. Matrice cadastrale : numéro de la matrice où la parcelle est décrite.

C. Situation : quartier, rue, numéro ou localisation aussi concrète que possible.

D. Propriétaire : nom, prénom, adresse.

E. Ligging volgens gewestplan :

- fase :
 - M.B. (ministerieel besluit);
 - K.B. (koninklijk besluit);
 - in herziening gesteld;
- zonering : soort woongebied volgens gewestplan.

F. Ligging volgens A.P.A. (algemeen plan van aanleg) :

- fase :
 - ontwerp (-plan);
 - goedgekeurd (-plan);
 - (in) herziening (gesteld plan);
- zonering : soort woongebied volgens A.P.A.

G. Ligging volgens B.P.A. :

- nummer : nummer van het B.P.A. voor zover bestaand;
- benaming : naam van het B.P.A.;
- fase :
 - ontwerp (-plan);
 - goedgekeurd (-plan);
 - (in) herziening (gesteld plan);
- zonering : soort woongebied volgens B.P.A.;
- voorziene bebouwing : open, half-open, gesloten, appartementsgebouwen met meer dan 3 bouwlagen : de voorziene bouwwijze(n) omcirkelen.

H. Oppervlakte van het perceel : in ha, are, ca; indien slechts een gedeelte van het perceel in het woongebied gelegen is, dient alleen de oppervlakte van dat gedeelte te worden vermeld.

I. Perceelsbreedte : gemeten aan de staat in meter.

J. Verkoopbereidheid : op deze plaats moet de inlichting ingevuld worden van het antwoordformulier, dat met dit doel aan de eigenaar van het perceel werd gestuurd (zie model van deze brief in bijlage).

K. Statistische sector volgens telling N.I.S. 1970 :

op deze plaats dient aangegeven in welke statistische sector (de naam en het nummer) het perceel ligt. Het betreft de verdeling van de vroegere deelgemeenten in statistische sectoren door het N.I.S. naar aanleiding van de telling van 1970.

L. Door de gemeente te beantwoorden met ja of neen.

De opnamen van een perceel in één van de inventarissen kan aan de geïnteresseerden geen zekerheid geven dat een bouwvergunning zal bekomen worden. De inventaris geeft slechts een aanduiding over de beschikbaarheid van potentiële bouwgronden. Voor de aankoop van een perceel zal de koper dus zoals voorheen moeten gebruik maken van de in de wet op de stedebouw en de ruimtelijke ordening voorziene mogelijkheden om risico's te vermijden; stedebouwkundige attesten, inzage van aanlegplannen. Het is noodzakelijk dat de gemeente diegenen die de inventaris raadplegen duidelijk inlicht over de betekenis van de inventaris en het beperkt gebruik dat er kan van gemaakt worden. Vooral voor gronden gelegen in de woonuitbreidingsgebieden dient met de meeste omzichtigheid te werk gegaan.

Ten einde de bruikbaarheid van de inventaris te vergroten is het wenselijk dat op kaart worden aangeduid :

- de verkavelingen die opgenomen zijn in de inventaris;
- de onbebouwde percelen gelegen in een woongebied die in hun huidige toestand reeds voor bebouwing kunnen in aanmerking komen.

Zoals vastgesteld door het koninklijk besluit van 8 januari 1980 moet de inventaris in elke gemeente van het Vlaamse Gewest ter inzage liggen vanaf 1 januari 1981. Hij moet elk jaar bijgewerkt zijn tegen 31 december. Het dubbel van de inventaris moet vóór 31 januari 1981 overgemaakt worden aan de Dienst Algemeen Beleid van de Ruimtelijke Ordening, Wetstraat 155, 1040 Brussel.

Ook de jaarlijkse wijzigingen moeten vóór 31 januari aan deze Dienst overgemaakt worden.

Het koninklijk besluit van 8 januari 1980 en deze omzendbrief vervangen de omzendbrief van 10 januari 1978 betreffende de inventaris van onbebouwde percelen gelegen in goedgekeurde verkavelingen en van gronden in eigendom van openbare besturen en instellingen.

De gemeenten die de inventaris van gronden in eigendom van openbare besturen en instellingen hebben opgemaakt, worden aanbevolen deze verder op vrijwillige basis bij te houden, en een dubbel te sturen aan de Dienst Algemeen Beleid van de Ruimtelijke Ordening.

De Staatssecretaris voor de Nederlandse Gemeenschap
en het Vlaamse Gewest,

D. Coens

E. Situation d'après le plan de secteur :

- phase :
 - A.M. (arrêté ministériel);
 - A.R. (arrêté royal);
 - mise en révision;
- zonage : type de zone d'habitat d'après le plan de secteur.

F. Situation d'après le P.G.A. (plan général d'aménagement) :

- phase :
 - plan en projet;
 - plan approuvé;
 - plan mis en révision;
- zonage : type de zone d'habitat d'après le P.G.A.

G. Situation d'après le P.P.A. :

- numéro : numéro du P.P.A. s'il en existe un;
- dénomination : intitulé du P.P.A.;
- phase :
 - plan en projet;
 - plan approuvé;
 - plan mis en révision;
- zonage : type de zone d'habitat d'après le P.P.A.;
- nature de la construction prévue : ouverte, semi-ouverte, fermée, immeubles à appartements de plus de 3 étages (entourer d'un cercle le(les) type(s) de construction prévu(s)).

H. Superficie de la parcelle : en ha, a, ca; si une partie seulement de la parcelle est située dans la zone d'habitat, seule la superficie de cette partie doit être indiquée.

I. Largeur de la parcelle : mesurée en mètres à front de rue.

J. Intentions de vente : reprendre le renseignement figurant sur le formulaire de réponse adressé au propriétaire de la parcelle à cette fin (voir le modèle de cette lettre en annexe).

K. Secteur statistique suivant recensement I.N.S. de 1970 : indiquer dans quel secteur statistique (dénomination et numéro) est située la parcelle. Il s'agit de la répartition par l'I.N.S. des anciennes communes en secteurs statistiques lors du recensement de 1970.

L. A répondre par oui ou par non par la commune :

Le fait qu'une parcelle figure à l'un des inventaires n'est pas de nature à garantir aux intéressés qu'un permis de bâtir sera délivré. L'inventaire n'a qu'une valeur d'indication quant à la disponibilité de terrains à bâtir potentiels. Afin de ne pas courir des risques, l'acquéreur devra, comme par le passé, avoir recours aux moyens prévus par la loi organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme : certificat d'urbanisme, consultation des plans d'aménagement. Il s'impose que la commune renseigne clairement ceux qui consultent l'inventaire sur la valeur exacte de celui-ci et sur l'usage limité pouvant en être fait. C'est surtout pour les terrains situés dans des zones d'extension de l'habitat qu'il y a lieu d'agir avec la plus grande circonspection.

Afin d'augmenter l'utilité de l'inventaire, il s'indique de faire figurer sur une carte :

- les lotissements repris à l'inventaire;
- les parcelles non bâties sises dans le périmètre d'une zone d'habitat et déjà susceptible d'être bâties dans leur état actuel.

Comme prescrit par l'arrêté royal du 8 janvier 1980, l'inventaire devra se trouver dans chaque commune de la Région flamande à la disposition du public à partir du 1er janvier 1981. Il devra être mis à jour pour le 31 décembre de chaque année. Le double de l'inventaire devra être transmis avant le 31 janvier 1981 au Service de la Politique générale de l'Aménagement du Territoire, rue de la Loi 155, à 1040 Bruxelles.

Les modifications qui y seront apportées par la suite devront également être transmises à ce service avant le 31 janvier de chaque année.

L'arrêté royal du 8 janvier 1980 et la présente circulaire remplacent la circulaire du 10 janvier 1978 relative à l'inventaire de parcelles non bâties sises dans les lotissements approuvés et de terrains appartenant à des pouvoirs et organismes publics.

Les communes ayant dressé l'inventaire des terrains appartenant à des pouvoirs et organismes publics sont recommandées, sans y être obligées, de continuer à la tenir à jour, et d'envoyer copie au service de la Politique générale de l'Aménagement du Territoire.

Le Secrétaire d'Etat à la Communauté néerlandaise
et à la Région flamande,

D. Coens

