

---

## MINISTERIE VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP

### 5 MEI 2000. - Besluit van de Vlaamse regering betreffende de transactiesom inzake ruimtelijke ordening

#### Advies van de Raad van State

---

De raad van State, afdeling wetgeving, eerste kamer, op 27 maart 2000 door de Vlaamse minister van Economie, Ruimtelijke Ordening en Media verzocht hem van advies te dienen over een ontwerp van besluit van de Vlaamse regering "betreffende de transactiesom inzake ruimtelijke ordening", heeft op 13 april 2000 het volgende advies gegeven :

#### Strekking en rechtsgrond van het ontwerp

Het om advies voorgelegde ontwerpbesluit geeft uitvoerig aan, en vindt rechtsgrond in, artikel 158, § 2, eerste lid, van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening. Luidens dit artikelonderdeel bepaalt de Vlaamse regering het bedrag van de transactiesom bedoeld in artikel 158, § 1, eerste lid, van dat decreet, alsook de wijze en de "modaliteiten" van betaling ervan.

#### Onderzoek van de tekst

##### **Artikel 1**

Aangezien het ontworpen besluit geen betrekking heeft op de in artikel 1, 2°, omschreven misdrijven en de in die bepaling gegeven definitie niet nodig is voor een goed begrip van artikel 2, § 2, (dat in het huidige artikel 4 zou moeten worden geïncorporeerd - zie de opmerking bij artikel 2), kan de in de eerstgenoemde bepaling gegeven definitie worden geschrapt.

##### **Artikel 2**

Artikel 2 is als autonome bepaling overbodig en kan beter worden geïntegreerd in de artikelen 3 en 4, die alsdan dienen te worden vernummerd.

Indien op deze suggestie wordt ingegaan, kan de inleidende zin van de tot artikelen 2 en 3 vernummerde artikelen (huidige artikelen 3 en 4) respectievelijk

als volgt luiden :

" Art. 2. Behoudens toepassing van artikel 3, wordt het bedrag van de transactiesom voor de regulariseerbare misdrijven als volgt berekend : (...)" ;

" Art. 3. Onverminderd de toepassing van de artikelen 87 tot en met 91 van het decreet, wordt het bedrag van de transactiesom voor een misdrijf waarvan bewezen is dat het een regulariseerbaar misdrijf is geworden na een wijziging van de ruimtelijke uitvoeringsplannen, de plannen van aanleg, de krachtens het decreet vastgestelde verordeningen of de voorschriften van een verkavelingsvergunning, of na de invoering bij decreet van een afwijkingsregeling op de normale bestemming, als volgt berekend : (...)" .

### **Artikelen 3 en 4**

1. De huidige artikelen 3 en 4 bepalen de berekeningswijze of de bedragen van de transactiesommen die voor de onderscheiden categorieën van regulariseerbare misdrijven kunnen worden opgelegd.

De onderscheiden die bij het bepalen van de transactiebedragen worden gemaakt of de identieke behandeling van wezenlijk verschillende situaties dienen, om niet in strijd te komen met het grondwettelijke beginsel van de gelijkheid en de niet-discriminatie, te berusten op een redelijke verantwoording die verband houdt met de doelstellingen nagestreefd in de regelgeving betreffende de stedenbouw en de ruimtelijke ordening en die met die doelstellingen evenredig is. In de zich in het administratief dossier bevindende nota aan de Vlaamse regering wordt weliswaar op een afdoende wijze verantwoord waarom, op het vlak van de hoogte van de transactiesommen, globaal genomen een onderscheid moet worden gemaakt tussen, enerzijds, de in artikel 3, eerste lid, bedoelde misdrijven en, anderzijds, de in artikel 4 bedoelde misdrijven. Er wordt in die nota evenwel geen verantwoording gegeven voor de binnen die twee artikelen zelf gemaakte onderscheiden of voor de identieke behandeling van wezenlijk verschillende categorieën van misdrijven.

Nochtans is de verantwoording van tal van die onderscheiden of identieke behandelingen op het eerste gezicht niet duidelijk. Zo kunnen, onder meer, met betrekking tot de in de artikelen 3 en 4 voorkomende rubrieken, de volgende vragen worden gesteld.

- waarom wordt, bij voorbeeld, voor woongelegenheden, kantoren en hiermee gelijkgestelde gebouwen, het criterium van de kubieke meter als berekeningsbasis gehanteerd, terwijl voor de agrarische en de industriële constructies ( 2 ) het aantal vierkante meter als maatstaf genomen wordt ?

- waarom geldt enkel voor de sloopwerken (3°) en voor het vellen van hoogstammige bomen (6°) een maximumbedrag van de transactiesom ?
- waarom is voor het illegaal optrekken van agrarische en industriële constructies (2°) hetzelfde tarief van toepassing als, bij voorbeeld, voor een reliëfwijziging (7°) of voor het doorvoeren van een vergunningsplichtige functiewijziging (9°) ?
- waarom vallen, bij voorbeeld, het verbouwen en het uitbreiden van woongelegenheden, agrarische constructies en industriegebouwen niet onder het 1° en 2°, en dus noodzakelijkerwijze onder het 11°, waardoor de transactiesom maximaal 50.000 frank kan bedragen ?

Voorts rijst de vraag waarom voor een aantal misdrijven de transactiesom op dezelfde wijze wordt berekend ongeacht ze onder de toepassing vallen van artikel 3, eerste lid, dan wel van artikel 4 van het ontworpen besluit. Die gelijke behandeling staat haaks op de in de voornoemde nota aan de Vlaamse regering opgenomen verantwoording van de differentiatie tussen de artikelen 3 en 4.

Tot slot is het de vraag of in het 11° van de artikelen 3, eerste lid, en 4, door de verwijzing naar het impact op de ruimtelijke ordening en de omgeving, wel een voldoende objectiveerbare maatstaf wordt aangereikt waarop kan worden gesteund om de hoegrootheid van de transactiesom te bepalen. Indien men, conform artikel 158, § 1, van het decreet van 18 mei 1999 aanneemt dat, om aanleiding te kunnen geven tot een vergelijk, de werken, handelingen of wijzigingen in aanmerking dienen te komen voor een regularisatievergunning, ligt hierin noodzakelijkerwijze ook het vereiste besloten dat deze niet een dermate "impact op de ruimtelijke ordening en de onmiddellijke omgeving" zullen mogen hebben dat zij toch niet vergunbaar zouden zijn.

Conclusie is dan ook dat het aanbevolen kan worden om in een aan het ontwerp toe te voegen verslag aan de Vlaamse regering verduidelijking te verschaffen omtrent de in de artikelen 3 en 4 gehanteerde criteria tot het bepalen van de hoogte van de transactiesom.

2. In artikel 3, tweede lid, wordt bepaald hoe de vloeroppervlakte en de bruto vloeroppervlakte moeten worden berekend. De bepaling moet logischerwijze ook gelden voor artikel 4, waar dezelfde begrippen worden gebruikt. Het kan dan ook aanbeveling verdienen deze bepaling onder te brengen in een afzonderlijke bepaling die gemeenschappelijk is voor de in de artikelen 3 en 4 beoogde gevallen. Dat artikel zou dan moeten worden ingevoegd na het huidige artikel 4.

## **Artikel 5**

Krachtens artikel 5, tweede lid, worden de bedragen, verkregen na toepassing van de in artikel 5, eerste lid, bedoelde indexeringsformule, naar de hogere eenheid afgerond.

De regering zal moeten nagaan of deze manier van "afgronden" ongewijzigd kan worden behouden ingeval de bedragen in het ontwerp, die nu nog in Belgische frank worden vermeld, in euro zullen worden uitgedrukt.

## **Artikel 6**

1. Indien wordt ingegaan op de opmerking die bij artikel 2 werd gemaakt, zal de verwijzing, in artikel 6, § 1, eerste lid, 2°, naar respectievelijk paragraaf 1 en paragraaf 2 van artikel 2 moeten worden vervangen door een verwijzing naar respectievelijk artikel 2 en artikel 3.

2. In artikel 6, § 1, eerste lid, 5°, c), worden de woorden "de aanvrager van het vergelijk" beter vervangen door de woorden "diegene waaraan het voorstel tot vergelijk wordt gericht".

3. Men schrijve in de eerste volzin van artikel 6, § 1, tweede lid, "haar toestemming" in plaats van "zijn toestemming" en in de derde volzin van die bepaling "ingestemd" in plaats van "toegestemd".

## **Slotopmerking**

Het ontwerpbesluit zal in de plaats komen van het koninklijk besluit van 4 februari 1975 tot wijziging van het koninklijk besluit van 13 november 1972 betreffende de transactiesommen inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw. Het verdient dan ook aanbeveling om dit besluit uitdrukkelijk op te heffen.

De kamer was samengesteld uit :

de heren :

A. Beirlaen, kamervoorzitter;

M. Van Damme, J. Smets, staatsraden;

G. Schrans, E. Wymeersch, assessoren van de afdeling wetgeving;

Mevr. A. Beckers, griffier.

Het verslag werd uitgebracht door de heer P. Depuydt, eerste auditeur. De nota van het coördinatiebureau werd opgesteld en toegelicht door de heer T. De Waele, adjunct-referendaris.

De Griffier,  
A. Beckers.

De voorzitter,  
A. Beirlaen.

---

Voor vragen en/of opmerkingen over EMIS kunt u mailen naar [emis@vito.be](mailto:emis@vito.be)

Copyright © [VITO](#) 22/05/2000

Ontwerp [EMIS](#).