

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

**VLAAMSE GEMEENSCHAP — COMMUNAUTE FLAMANDE**

**MINISTERIE VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP**

[S - C - 97/36021]

**29 JULI 1997. — Omzendbrief RO/97/05 met betrekking tot de toepassing van art. 68, § 1, c van het decreet houdende bekrachtiging van het besluit van de Vlaamse regering van 22 oktober 1996 tot wijziging van het besluit van de Vlaamse regering van 24 september 1996 tot coördinatie van de wet van 29 maart 1962 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en de stedebouw**

1. Bij de beoordeling van een bouwmisdrijf dient men steeds uit te gaan van het feit dat het herstel van de plaats in de oorspronkelijke staat (art. 68, § 1, a, Gecoördineerde Stedenbouwwet) de principieel te vorderen herstelmaatregel is.

Elke andere herstelmaatregel dient omstandig en uitdrukkelijk gemotiveerd te worden. Een loutere verwijzing naar het standpunt van het college van burgemeester en schepenen of het gebruik van stijlformules zal niet volstaan en is dus alleszins ontoereikend.

In ieder geval zal minstens een antwoord moeten gegeven worden op de volgende overwegingen :

— Waarom het herstel van de plaats in de oorspronkelijke staat, gelet op alle elementen in het voorliggende dossier, niet opportuun is ?

— Waarom, zo een vordering tot het herstel van de plaats in de oorspronkelijke staat niet opportuun wordt geacht, het niet mogelijk is om het uitvoeren van bouw- of aanpassingswerken te vorderen ?

— Of de gevorderde herstelmaatregel in relatie staat tot de ernst van de overtreding, zonder dat de geloofwaardigheid van het te voeren handavingsbeleid in het gedrang gebracht wordt ?

2. De vordering krachtens artikel 68, §1, c tot het betalen van een bedrag, gelijk aan de meerwaarde die het goed heeft verkregen door het misdrijf, dient in alle omstandigheden en op de geïjkte manier aan het bevoegde parket te worden overgemaakt en dit met het oog op het vaststellen door de rechter van de definitieve omvang van de door de veroordeelde te betalen meerwaardesom.

Het bewuste bedrag kan derhalve geenszins voorafgaand aan de definitieve veroordeling van de overtreder in der minne of op enige andere wijze door de gemachtigde ambtenaar of diens aangestelde geïnd worden.

3. Zoals bouwmisdrijven gepleegd in de door de Prioriteitennota d.d. 13 maart 1995 aangeduide gebieden of gevallen, is de meerwaarde als herstelmaatregel eveneens uitgesloten in de volgende aangelegenheden :

a) met betrekking tot inbreuken op alle geldende bodembestemmingsvoorschriften van een plan van aanleg;

b) met betrekking tot bouwmisdrijven die een duidelijk nefaste weerslag hebben op hun omgeving;

c) met betrekking tot bouwmisdrijven die een onaanvaardbare stedenbouwkundige hinder voor de omwonenden vormen. Het hinderlijk karakter van de inbreuk voor de omwonenden kan onder meer afgeleid worden uit :

— de verstoring van het evenwicht tussen naburige erven;

— de gefundeerde klachten geuit door diezelfde omwonenden;

— de discrepantie tussen het voordeel dat de overtreder haalt uit het middels het betalen van een meerwaarde gedogen van het bouwmisdrijf en de blijvende hinder die de omwonenden ondervinden;

d) wanneer blijkt dat de betrokkene wetens en willens de regelgeving inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw heeft overtreden. Dit bewust negeren van de vigerende regelgeving kan onder andere afgeleid worden uit het negeren van het bevel tot staking der werken of uit het recidivisme van de betrokkene.

4. De in punt 3 aangehaalde gevallen vormen geenszins een exhaustieve lijst en sluiten het vorderen van het herstel van de plaats in de oorspronkelijke staat of van aanpassingswerken, in andere gevallen dan zoals voorzien in deze omzendbrief of in de Prioriteitennota geenszins uit.

5. Afwijkingen op de in punt 3 vermelde bepalingen zijn mogelijk. Deze afwijkingen dienen uitdrukkelijk en omstandig gemotiveerd te worden en mogen geenszins het algemene principe van deze omzendbrief in het gedrang brengen.

6. Indien er getwijfeld wordt aan de interpretatie van deze omzendbrief, dient de gemachtigde ambtenaar of diens aangestelde, via de directeur-generaal van AROHM, onverwijld contact op te nemen met de afdeling Bouwinspectie teneinde een eenvormige toepassing van deze omzendbrief te garanderen.

7. Het door de rechter bepaalde meerwaardebedrag dient door de veroordeelde te worden gestort op de rekening van de rekenplichtige van de provinciale afdeling ROHM, bevoegd voor het grondgebied waar het goed, waarvoor het betreffende meerwaardebedrag dient betaald te worden, gelegen is.

8. Deze omzendbrief heft de omzendbrieven nr. 18-1 d.d. 1 oktober 1975 omtrent de toepassing van art. 65, § 1, c, van de wet van 29 maart 1962, gewijzigd bij de wet van 22 december 1970 en IDG 57 d.d. 24 februari 1988 betreffende de procedure voor de inning in der minne van de gevorderde bedragen op.

De Vlaamse minister voor Openbare Werken, Verkeer en Ruimtelijke Ordening,  
E. Baldewijns.

## Bijlage

**Stedenbouwmisdrijven handhavingsbeleid. — Prioriteitennota**

Het is de bedoeling te komen tot complementaire werkafspraken tussen de administratie en het gerecht om een consequent Vlaams beleid inzake Ruimtelijke Ordening te kunnen voeren.

In de prioriteitennota wordt geopteerd voor herstelmaatregelen in verhouding tot de aard van het misdrijf.

Tevens worden prioritare gebieden aangeduid waar men bij voorrang zal optreden.

De filosofie van deze uitgangspunten is toe te schrijven aan het belang van de schade die door een bouwmisdrijf aan de ruimtelijke ordening wordt toegebracht en aan het feit dat de parketten ook hun prioriteiten hebben op het vlak van de criminaliteit en als dusdanig ook keuzes dienen te maken.

Onafhankelijk van de voorgestelde maatregelen in deze nota blijft elke overheid (gemachtigde ambtenaar, gemeente, politie, enz) soeverein bevoegd om op te treden in alle stedenbouwmisdrijven.

De voorgestelde prioriteiten vormen geen vrijgeleide voor andere misdrijven, die evenzeer in aanmerking komen voor de herstelmaatregelen, afbraak met dwangsom inclusief.

Voor de goede orde dient nog opgemerkt dat de infra vastgelegde handelswijze uiteraard steeds met gezond verstand dient toegepast te worden, daar het in zeer uitzonderlijke specifieke gevallen niet verantwoord zou kunnen zijn de hier vastgelegde principes strikt te volgen. Er wordt o.a. gedacht aan zeer sterk aangetaste gebieden waarbij op planologisch vlak op het ogenblik van de vaststelling van de overtreding reeds veranderingsprocessen aan de gang zijn.

**1. Doelgebieden****1. Prioritaire gebieden**

1.1. Een opsomming van deze prioritare zones wordt hierna gegeven. Vooral deze gebieden zijn weerhouden die worden betoeteld als de zogenaamde zwakke sectoren en derhalve een extra bescherming nodig hebben.

**1) De groengebieden :****a) natuurgebieden****b) natuurgebieden met wetenschappelijke waarde of een natuureservaat****2) De overstromingsgebieden****3) De bosgebieden****a) bosgebieden met beheersplan****b) bosgebieden met ecologische waarde indien geen beheersplan aanwezig is****4) De parkgebieden****5) De valleigebieden of brongebieden****6) De stroken met erfdienstbaarheden langs de bevaarbare en onbevaarbare waterlopen en langs de lijninfrastructuren.****1.2. Naast de prioritare zones kan men ook geconfronteerd worden met flagrante gevallen zoals :**

— de wederrechtelijke (= in strijd met een vergunning of zonder vergunning of strijdig met een plan van aanleg) opgerichte weekendverblijven met gebruikswijziging naar permanent wonen;

— recidivisme.

**2. Herstelmaatregelen**

2.1. Indien regularisatie mogelijk is : de transactiesom wordt bepaald door de bouwinspectie AROHM in overleg met de gemachtigde ambtenaar van de buitenafdeling ROHM. De transactiesom moet eerst betaald worden alvorens de regularisatievergunning kan worden afgegeven.

2.2. Indien het misdrijf begaan wordt in een prioritare zone of als flagrant geval wordt aangeduid : herstel in oorspronkelijke staat (= afbraak) + dwangsom. Deze regel geldt voor het (her)bouwen en uitbreiden, maar inzake verbouwing (zonder uitbreiding) van een bestaande vergunde constructie, kan eventueel een andere herstelmaatregel (namelijk een meerwaardevordering) voorgesteld worden.

2.3. In de andere gevallen (bv. om sociale, economische en praktische redenen) (een 20 jaar oude vijver laten verdwijnen brengt soms meer schade toe) :

**a) aanpassingswerken + dwangsom**

of

**b) meerwaarde**

a) en b) kunnen alleen in gezamenlijk akkoord tussen de gemachtigde ambtenaar en het College van Burgemeester en Schepenen voorgesteld worden aan de rechtbank. Indien het initiatiefrecht door de gemachtigde ambtenaar wordt genomen, doet hij het voorstel inzake het principe en het bedrag aan het College van Burgemeester en Schepenen. Het initiatiefrecht van het College van Burgemeester en Schepenen blijft ook hier onverminderd bestaan. De rechtbank dient zich uit te spreken over het voorgestelde meerwaardebedrag. Een minnelijke overeenkomst tussen de gemachtigde ambtenaar is niet mogelijk.

**III. Procedure****1. Vordering tot herstel van de plaats in vorige staat (afbraak) + dwangsom**

1.1. In prioritare gebieden, of in de aangeduide flagrante gevallen, zullen de toezichhoudende ambtenaren van ROHM preventief optreden en dus de zaak niet doorschuiven naar de gemeente toe; zij zullen controle uitoefenen op werken in uitvoering en uitgevoerde werken.

1.2. Zij maken bij overtreding (zelf vastgesteld, op klacht van derde of op klacht van andere toezichhoudende ambtenaren) een proces-verbaal (PV) op

1.3. Het PV wordt door de gemachtigde ambtenaren onverwijld overgemaakt aan de Procureur des Konings, met de mededeling dat een begeleidend schrijven zal volgen, waarbij op gemotiveerde wijze (met verwijzing naar "prioritaire gebieden" of "flagrante gevallen") de afbraak gevorderd wordt, steeds gepaard met het vorderen van een dwangsom. Een burgerlijke partijstelling is derhalve niet nodig om de rechten van het Gewest te vrijwaren.

1.4. Conform art. 68 van de Stedenbouwwet zal het proces-verbaal per aangetekend schrijven ter kennis worden gebracht van de overtreder(s) met het verzoek de wederrechtelijke constructie af te breken

1.5. De gemachtigde ambtenaar maakt in geval van een overtreding in een prioritaire zone of een flagrant geval een afschrift van dit PV over aan de afdeling Bouwinspectie AROHM, en aan het College van Burgemeester en Schepenen.

1.6. Indien een regularisatiedossier aanhangig wordt gemaakt, wordt dit zo snel mogelijk medegedeeld aan het Parket. De behandeling van het dossier kan dan eventueel geschorst worden tot er een definitieve uitspraak is over de regularisatieaanvraag. Deze schorsing kan evenwel niet voor bouwwerken, gelegen in de prioritaire gebieden of in flagrante gevallen, omdat daar regularisatie principieel uitgesloten is. Van de beslissing nopens de regularisatieaanvraag wordt het Parket dadelijk in kennis gesteld zodat in voorkomend geval de gerechtelijke procedure kan worden voortgezet.

## 2. Vorderen van aanpassingswerken + dwangsom of van een meerwaardesom

2.1. De vordering van aanpassingswerken of van een meerwaardesom kan niet in de prioritaire zones en in de flagrante gevallen, tenzij bij loutere verbouwwerken (zonder uitbreiding) van bestaande vergunde gebouwen.

— De vordering tot het betalen van een meerwaarde is slechts gerechtvaardigd in de gevallen waarin een aantasting van de goede ruimtelijke ordening gering is en bovendien het voordeel voor de ruimtelijke ordening, dat ontstaat door het herstel in de vorige staat, niet opweegt tegen de last die daaruit voor de overtreder voortvloeit. Zoniet worden de aanpassingswerken (steeds met dwangsom) gevorderd. De vordering tot het betalen van een dwangsom moet gepaard gaan met een uitvoerige motivering (zowel inzake de opportuniteit van de dwangsom op zich als inzake het gevorderde bedrag).

2.2. Het vorderen van een meerwaarde kan maar in gezamenlijk akkoord met het College van Burgemeester en Schepenen. De vraag van de gemachtigde ambtenaar (over het principe en de voorgestelde berekeningswijze) aan het college dient binnen een termijn van twee weken beantwoord te worden waarna de zaak kan gerappelleerd worden aan het college, dat nog twee weken de tijd krijgt om te reageren.

Hiertoe zal een omzendbrief aan de colleges verstuurd worden. Het akkoord van het college moet enkel betrekking hebben op het principe de meerwaarde te vorderen en moet niet noodzakelijk slaan op het bedrag van de te vorderen meerwaarde som.

Bij gebreke aan een antwoord van het college binnen de voorgestelde termijn, zal de gemachtigde ambtenaar zich genoodzaakt zien het herstel in de vorige staat te vorderen. Daaraan zal herinnerd worden in de rappelbrief aan het college. In de brief aan de Procureur des Konings wordt het akkoord van het college met betrekking tot het principe de meerwaarde te vorderen, medegedeeld alsook de exacte berekeningswijze van de gemachtigde ambtenaar betreffende het gevorderd bedrag van de meerwaarde (en eventueel de afwijkende berekeningswijze van het College van Burgemeester en Schepenen). Vermits de te betalen meerwaarde door de rechtbank vastgesteld wordt, zijn de door de gemachtigde ambtenaar voorgestelde bedragen uiteraard slechts te beschouwen als ramingen.

2.3. De rechtbank spreekt zich uit over de meerwaardesom. De meerwaardesom wordt begrotingstechnisch een vastgesteld recht indien er een uitvoerbare titel is. Dit geldt ook voor de dwangsom.

## 3. Seponering

In geval van seponering (d.w.z. dat het parket besloten heeft om de inbreuk niet te vervolgen) zal het Parket dit meedelen aan de provinciale afdeling ROHM, met motivering. In principe zou niet meer geseponerd worden om opportuniteitsredenen (enkel nog om technische redenen). Indien toch nog zou geseponerd worden om opportuniteitsredenen, dringt de gemachtigde ambtenaar aan om het sepot ongedaan te maken. Indien ook hieraan geen gevolg verleend wordt, kan de gemachtigde ambtenaar in de prioritaire zones en flagrante gevallen zelf rechtstreeks laten dagvaarden. Dit belet evenwel niet dat in andere gevallen geen rechtstreekse dagvaarding kan gebeuren, afhankelijk van de zwaarwichtigheid van de overtreding. Bij twijfel hieromtrent wordt door de gemachtigde ambtenaar overleg gepleegd met de afdeling Bouwinspectie en de Afdeling Juridische Dienstverlening

## 4. Vonnissen en arresten

— Wanneer geen advocaat is opgetreden voor het Vlaamse Gewest wordt er op vertrouwd dat de griffies systematisch een afschrift van de vonnissen en arresten bezorgen aan de gemachtigde ambtenaar.

— Alle ontvangende vonnissen en arresten worden overgemaakt aan de afdeling Juridische dienstverlening (A.J.D.). Deze stelt de afdeling Bouwinspectie hiervan in kennis.

— Nadat de termijn, waarover de veroordeelde beschikt, om de plaats in de vorige toestand te herstellen of de aanpassingswerken uit te voeren, is verstreken, moet de gemachtigde ambtenaar zo spoedig mogelijk, uiterlijk binnen de maand, een proces-verbaal van niet-herstel laten opstellen. Dit proces-verbaal wordt overgemaakt aan de afdeling Juridische dienstverlening.

— In de gevallen waarin een advocaat werd aangesteld door het Vlaamse Gewest, zal deze zorg dragen voor de tenuitvoerlegging van het vonnis of arrest, dit moet uitdrukkelijk gemeld worden bij zijn aanstelling.

— Bij gebreke aan vrijwillige uitvoering in de gevallen waarin geen advocaat werd aangesteld door het Vlaamse Gewest, zal de afdeling Juridische dienstverlening (A.J.D.) het vonnis of het arrest laten betekenen en uitvoeren via een gerechtsdeurwaarder. (Deze wordt geprovisioneerd door de A.J.D.).

Hiertoe geeft de afdeling Juridische dienstverlening aan de gerechtsdeurwaarder opdracht om, in naam van de gemachtigde ambtenaar, aan de griffie de expeditie van de betrokken gerechtelijke beslissing te vragen.

## III. Het proces-verbaal

— Het proces-verbaal moet duidelijk de hoofdbestanddelen van het stedenbouwmisdrijf weergeven met een duidelijke beschrijving ervan en een preciese tenlastelegging.

— Dit proces-verbaal moet vergezeld gaan van een schrijven waarin de zwaarwichtigheid (met verwijzing naar "prioritaire gebieden" of "flagrante gevallen") van het misdrijf worden aangetoond. (eventueel fotomateriaal)

— Het proces-verbaal dient ook de vormvoorschriften te eerbiedigen.

— Als bijlage vindt men een model van een proces-verbaal + een voorbeeld inzake afbraak.

— De toezichthoudende ambtenaren zullen geïnstrueerd worden over de opmaak van een proces-verbaal, in samenspraak met de parketten.

XV. Overleg met de procureurs-generaal

— De procureurs-generaal verbinden er zich toe het voorgestelde handhavingsbeleid te steunen. Zij zullen hiertoe ook de nodige instructies geven aan de parketten.

— Op het niveau van de provincies zal er ook een concreet overleg georganiseerd worden tussen de procureurs des Konings en de gemachtigde ambtenaren.

Gezien om gevoegd te worden bij de omzendbrief met betrekking tot de toepassing van art. 68, § 1, c, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996.

De Vlaamse minister voor Openbare Werken, Verkeer en Ruimtelijke Ordening,  
E. Baldewijns.

### Departement Leefmilieu en Infrastructuur

[S - C - 97/35943]

#### 8 JULI 1997. — Omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen

Toelichting bij het koninklijk besluit van 28 december 1972 (*Belgisch Staatsblad* van 10 februari 1973) betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, gewijzigd bij het koninklijk besluit van 13 december 1978 (*Belgisch Staatsblad* van 13 januari 1979) en de decreten van 23 juni 1993 (*Belgisch Staatsblad* van 12 en 14 augustus 1993) en 13 juli 1994 (*Belgisch Staatsblad* van 17 september 1994).

Officiële coördinatie

#### INLEIDING

Het koninklijk besluit van 28 december 1972, gewijzigd bij het koninklijk besluit van 13 december 1978 voor het Vlaams Gewest en bij decreten van 23 juni 1993 en 13 juli 1994, bepaalt de algemene regelen voor de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, met andere woorden van de verschillende zones die in de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen zijn voorzien.

De omschrijving van het statuut van de bodem en de ordeningsmaatregelen zijn algemeen opgesteld en kunnen aanleiding geven tot zeer uiteenlopende interpretaties.

De ruimtelijke situatie kan in bepaalde gedeelten van het land geheel verschillend zijn van deze op andere plaatsen.

De ervaring bij de toepassing van het koninklijk besluit gedurende meerdere jaren, heeft het mogelijk gemaakt, aan de hand van een reeks concrete gevallen, richtlijnen uit te werken, die moeten gevolgd worden bij de toepassing in de praktijk van de planologische voorschriften.

De hierna opgenomen bepalingen omtrent de inhoud van de bestemmingsvoorschriften beoogt dan ook een leidraad te bieden bij de interpretatie en toepassing van de diverse planologische voorschriften.

Ook in de gevallen die aldus worden behandeld, kan evenwel slechts vergunning worden verleend als ook vaststaat dat de beoogde werken en handelingen in overeenstemming zijn met de goede plaatselijke ordening van het gebied, wat tot uiting moet worden gebracht in de formele motivering van de beslissing over de vergunningsaanvragen.

**De formele motivering bevat dus steeds een dubbel aspect, nl. de verenigbaarheid met het bestemmingsvoorschrift en de verenigbaarheid met de goede plaatselijke ordening.**

De voornaamste doelstelling van deze toelichting is te komen tot een gelijkaardige behandeling van gelijkaardige gevallen door alle vergunningverlenende overheden.

Uiteraard is het niet mogelijk alle gevallen, die zich in de praktijk kunnen voordoen, te voorzien.

Specifieke gevallen die in onderhavige uitleg niet ter sprake werden gebracht, en die vatbaar zijn voor discussie, dienen met het oog op een uniformiteit in het behandelen van gelijkaardige aanvragen, voor advies aan de afdelingen Ruimtelijke Planning, Stedenbouwkundige vergunningen en/of Bouwinspectie van AROHM (hierna 'de beleidsafdelingen van AROHM' genoemd) voorgelegd te worden. Dit advies wordt in het bijzonder gevraagd om uitsluitel te bekomen inzake de overeenstemming van de aanvraag met de stedenbouwkundige bestemming van het gebied. De beleidsafdelingen van AROHM kunnen op hun beurt de aangelegenheid voorleggen aan de minister.

Bij de behandeling van bouw- en verkavelingsaanvragen en stedenbouwkundige attesten moeten meestal verschillende adviezen van andere instanties worden ingewonnen. De omzendbrief RO/96/3 betreffende de adviezen die door de gemeente bij bouw- en verkavelingsvergunningen en stedenbouwkundige attesten ingewonnen worden, geeft een overzicht van de adviezen die door de gemeente worden ingewonnen (*Belgisch Staatsblad*, 15 augustus 1996, erratum *Belgisch Staatsblad*, 24 oktober 1996).

Het winnen van adviezen ontslaat de gemeente of de gemachtigde ambtenaar niet van de motiveringsplicht voor hun besluit. Het belang van de correcte toepassing van de formele en materiële motiveringsplicht kan niet voldoende worden benadrukt. De materiële motiveringsplicht houdt in dat de motivering begrijpelijk moet zijn d.w.z. logisch en consistent. Dit betekent ook dat het besluit moet gesteund zijn op de feiten zodat met kennis van de feiten geoordeeld wordt. De formele motiveringsplicht houdt in dat de motivering van een beslissing, bv. m.b.t. het verlenen van een bouw- of verkavelingsvergunning, de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen. De motivering dient de betrokkene in kennis te stellen van de redenen op grond waarvan de beslissing genomen werd. Deze motivering dient afdoende te zijn : ze dient pertinent te zijn, d.w.z. duidelijk te maken hebben met de beslissing, en moet daarenboven draagkrachtig zijn, d.w.z. dat de aangehaalde redenen moeten volstaan om de beslissing te schragen. De beslissingen die in deze toelichting worden bedoeld situeren zich in het kader van de