

Gebouwd maar niet vergund, wat nu?

De nieuwe regelgeving inzake handhavingsbeleid
stand maart 2006

vlaO^o

Vlaams
Agentschap
Ondernemen



Inleiding

Binnen de drie domeinen van de ruimtelijke ordening (planning, vergunningen en handhaving) werden de voorbije jaren tal van innoverende maatregelen doorgevoerd. Vooral op het vlak van handhaving is er een opmerkelijke trendbreuk tot stand gekomen. Eén van de grootste veranderingen was zonder twijfel de effectieve uitvoering van de door de rechtbank uitgesproken vonnissen en arresten. Ondertussen werd ook de wet- en regelgeving meerdere malen aangepast. Zo bekrachtigde de Vlaamse regering op 4 juni 2003 een decreet dat de wetgeving voor stedenbouwinbreuken en handhavingsbeleid ingrijpend wijzigde, en waren er enkele recente gerechtelijke uitspraken waarin het arbitragehof zich onder meer uitsprak over de instandhouding van stedenbouwmisdrijven.

Deze brochure wil op een eenvoudige manier duidelijkheid scheppen in deze moeilijke materie, en richt zich daartoe voornamelijk op ondernemers, architecten, vastgoedmakelaars en iedereen die geconfronteerd worden met illegale constructies, hetzij bij de aankoop van een goed, hetzij bij het benutten ervan.

Wat is een stedenbouwkundig misdrijf? Wie stelt het vast? Ben ik aansprakelijk voor het bouwmisdrijf, en kan dit verjaren? Kan ik gestraft worden? Is er een mogelijkheid tot regularisatie? Op al deze vragen vindt u in deze brochure een antwoord.

Inhoud

Inleiding	1
Inhoud	2
1. Wat is een stedenbouwkundig misdrijf?	3
1.1. Welke handelingen of werken worden aanzien als stedenbouwkundig misdrijf?	3
1.2. Waar kan ik nagaan of er op mijn eigendom een stedenbouwkundig misdrijf rust?.....	4
1.3. Hoe zit het nu juist met het instandhouden?.....	4
2. Kan ik voor een stedenbouwkundig misdrijf worden vervolgd of bestraft?	5
3. De vaststelling van een bouwmisdrijf en stillegging van de werken	5
3.1. De vaststelling van een bouwmisdrijf	5
3.2. De stillegging van de werken.....	5
4. Welke sancties kunnen mij opgelegd worden?	6
4.1. De strafsanctie	6
Strafbare personen	6
De strafvordering	6
De straf	6
4.2. De herstelmaatregel	7
Tegen wie kan een herstellvordering worden ingeleid?.....	7
De herstellvordering.....	7
De herstelmaatregel.....	7
De uitvoering van de herstellvordering	9
Niet vergund, maar wel gedoogd	10
5. Kan een stedenbouwkundig misdrijf verjaren?	10
5.1. De verjaringstermijnen	11
5.2. Verjaard maar niet vergund!	11
6. Voor welke stedenbouwkundige misdrijven kan ik niet meer vervolgd worden?	11
6.1. Het betalen van een transactiesom.....	11
6.2. Verjaarde misdrijven.....	12
6.3. Oude misdrijven	13
7. Kan ik nog een regularisatievergunning bekomen?	13
8. Adressen	14

I. Wat is een stedenbouwkundig misdrijf?

Een stedenbouwkundig misdrijf is allereerst een strafbaar feit. Dit wil zeggen dat de persoon die het misdrijf pleegt, gesanctioneerd kan worden met een strafrechtelijke sanctie. Daarnaast kan de rechtbank echter ook bevelen om de plaats in de oorspronkelijke toestand te herstellen, het strijdige gebruik te staken, bouw- of aanpassingswerken uit te voeren, of een geldsom te betalen gelijk aan de meerwaarde die het goed door het misdrijf heeft verkregen. Deze strafsancties en herstelmaatregelen worden verder in deze tekst nog uitgebreid behandeld.

I.1. Welke handelingen of werken worden aanzien als stedenbouwkundig misdrijf?

- I. Een eerste categorie misdrijven heeft betrekking op het al dan niet bezitten van een **stedenbouwkundige vergunning**.

Wanneer u wil bouwen, verbouwen, herbouwen of uitbreiden, heeft u steeds een stedenbouwkundige vergunning nodig. Naast deze voor de hand liggende activiteiten, zijn er echter nog tal van andere werken of handelingen waarvoor een vergunning is vereist. Zo hebt u een vergunning nodig voor het vellen van bomen, het wijzigen van het gebruik van een gebouw, het uitvoeren van afbraakwerken,... Een aantal minder ingrijpende werken werden door de Vlaamse Regering vrijgesteld van vergunning¹.

Het al dan niet bezitten van een stedenbouwkundige vergunning is van groot belang!

U begaat namelijk een stedenbouwkundig misdrijf wanneer u :

- werken, handelingen of wijzigingen (waarvoor een vergunning verplicht is) uitvoert, voortzet of instandhoudt
 - zonder voorafgaande vergunning
 - in strijd met de vergunning
 - na het verval, vernietiging of verstrijken van de termijn van de vergunning
 - in geval van schorsing van de vergunning
 -
- werken, handelingen of wijzigingen uitvoert, voortzet of instandhoudt die een inbreuk zijn op de bouw- en verkavelingsvergunningen die verleend werden krachtens het coördinatiedecreet van 22 oktober 1996.

2. Een tweede categorie misdrijven heeft betrekking op het naleven van **verordeningen en plannen**.

Wanneer u handelingen, werken of wijzigingen doorvoert, voortzet of onderhoudt die in strijd zijn met een (ontwerp van een) ruimtelijk uitvoeringsplan, of een stedenbouwkundige of verkavelingsverordening, begaat u een stedenbouwkundig misdrijf. Hetzelfde geldt voor inbreuken op de plannen van aanleg en verordeningen die tot stand zijn gekomen volgens de bepalingen van het coördinatiedecreet van 22 oktober 1996, zolang ze niet werden

¹ Voor een overzicht van de werken waarvoor de vergunningsplicht van toepassing is, verwijzen wij naar de door de VLAO uitgegeven brochure 'Bedrijf en stedenbouwkundige vergunning'.

vervangen door nieuwe voorschriften. Een uitzondering wordt uiteraard gemaakt voor de uitgevoerde werken, handelingen en wijzigingen waarvoor voorafgaand een vergunning werd bekomen.

3. Wanneer u als **eigenaar** toestaat of aanvaardt dat één van bovengenoemde strafbare feiten wordt gepleegd, voortgezet of instandgehouden, maakt u zich als eigenaar eveneens schuldig aan een stedenbouwkundig misdrijf.
4. Het voortzetten van handelingen, werken of wijzigingen in strijd met een **bevel tot staking**, een bekrachtigingsbeslissing, of een schikking in kortgeding, wordt ook aanzien als een stedenbouwkundig misdrijf.
5. Tenslotte begaat ook de instrumentele ambtenaar een stedenbouwkundig misdrijf wanneer hij een inbreuk pleegt op de **informatieplicht**.

1.2. Waar kan ik nagaan of er op mijn eigendom een stedenbouwkundig misdrijf rust?

Stedenbouwkundige misdrijven werden in het verleden dikwijls bewust begaan, maar even vaak kwamen ze tot stand door onwetendheid. De eigenaar van het illegaal opgerichte bouwwerk - of de latere verwerver - is er zich vaak niet van bewust dat hij een stedenbouwkundig misdrijf begaat of instandhoudt.

Wanneer u meer zekerheid wil verwerven omtrent het al dan niet bezitten van de vereiste vergunningen, of wanneer u wil weten welke ruimtelijke uitvoeringsplannen of plannen van aanleg er op uw terrein van toepassing zijn, kunt u steeds terecht bij de stedenbouwkundige dienst van uw gemeente.

1.3. Hoe zit het nu juist met het instandhouden?

Zoals uit de voorgaande opsomming blijkt, is ook de instandhouding een stedenbouwkundig misdrijf. Dit houdt in dat wanneer men een gebouw koopt, men zich steeds moet afvragen of men er geen stedenbouwkundig misdrijf bij koopt. De koper maakt zich op dat moment immers schuldig aan de instandhouding van een stedenbouwkundig misdrijf, zelfs wanneer hij het bouwwerk niet zelf heeft opgericht.

Volgens de huidige tekst van het decreet inzake ruimtelijke ordening, is instandhouding van de onder 1.1.1 t.e.m. 1.1.3 vermelde misdrijven niet langer onderworpen aan een strafsanctie wanneer de handelingen, werken, wijzigingen, of het strijdige gebruik :

- buiten de ruimtelijk kwetsbare gebieden liggen
- geen onaanvaardbare stedenbouwkundige hinder veroorzaken voor de omwonenden
- geen ernstige inbreuk vormen op de essentiële stedenbouwkundige voorschriften inzake bestemming krachtens het ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg

In een uitspraak van 22 juli 2004 stelde het arbitragehof dat de laatste twee voorwaarden te vaag waren en daardoor in tegenspraak waren met de wettigheids- en gelijkheidsbeginselen. De uitspraak van het Arbitragehof kwam er na een aantal prejudiciële vragen van de correctionele rechtbank van Gent en de Rechtbank van eerste aanleg van Dendermonde.

De uitspraak van het arbitragehof bracht verschillende interpretaties met zich mee. Zo was er allereerst de interpretatie dat met de uitspraak de instandhouding van een stedenbouwkundig misdrijf in principe opnieuw strafbaar was, en de quasi onverjaarbaarheid van een stedenbouwkundig misdrijf opnieuw zijn ingang had gevonden. Anderzijds was er ook de interpretatie dat het arrest van het arbitragehof tot gevolg had dat het instandhouden van de vermelde misdrijven niet langer

onderworpen was aan enige strafsanctie, met uitzondering van de in ruimtelijk kwetsbare gebieden gelegen werken.

Op 19 januari 2005 sprak het Arbitragehof zich opnieuw uit over deze materie. Het arrest sluit zich aan bij de hierboven als tweede weergegeven interpretatie zodat vanaf heden gesteld mag worden dat de instandhouding van stedenbouwkundige misdrijven enkel nog strafbaar is in de ruimtelijk kwetsbare gebieden. Stedenbouwkundige misdrijven kunnen opnieuw verjaren, maar toch is enige waakzaamheid vereist. Meer informatie over de verjaring van het misdrijf vindt u in hoofdstuk 5.

2. Kan ik voor een stedenbouwkundig misdrijf worden vervolgd of bestraft?

Volgens het decreet kunnen alle personen die één van de hierboven beschreven stedenbouwkundige misdrijven begaan, gestraft worden.

Een arrest van het Hof van Cassatie van 4 februari 2003 heeft echter een belangrijke correctie aangebracht. Omdat het misdrijf van instandhouding bestaat in een schuldig verzuim om aan het bestaan van wederrechtelijk uitgevoerde werken een einde te maken, kan alleen diegene die over het onroerend goed zeggingschap heeft, aan dit verzuim schuld hebben. De persoon die de onwettige werken heeft uitgevoerd is daarom niet meteen schuldig aan de instandhouding ervan. Architecten, aannemers, de vorige eigenaar enz. die geen zeggenschap meer hebben over het goed, kunnen op grond van deze rechtspraak dan ook niet vervolgd worden voor het misdrijf van instandhouding. Bepaalde personen kunnen echter wel, al naargelang hun medewerking, vervolgd of bestraft worden als (mede-)dader of medeplichtige van andere stedenbouwkundige misdrijven.

3. De vaststelling van een bouwmisdrijf en stillegging van de werken

3.1. De vaststelling van een bouwmisdrijf

Naast de agenten en officieren van de gerechtelijke politie werden tal van andere personen aangeduid die de bevoegdheid kregen om stedenbouwkundige misdrijven op te sporen en vast te stellen door middel van een proces-verbaal dat geldt tot het bewijs van het tegendeel. Dit zijn de stedenbouwkundige inspecteurs, de door de Vlaamse regering aangewezen ambtenaren, en de door de gouverneur aangewezen ambtenaren van de provincie en van de gemeenten in deze provincie.

Al deze ambtenaren zijn bevoegd om binnen hun werkgebied stedenbouwkundige misdrijven op te sporen, vast te stellen, er proces-verbaal van op te maken en eventueel de staking van onwettige werken of handelingen te bevelen. Ze hebben hiervoor toegang tot de bouwplaats en de gebouwen om alle nodige opsporingen en vaststellingen te verrichten. Een huiszoeking kan echter enkel na een machtiging van de politierechter.

3.2. De stillegging van de werken

De hierboven vermelde ambtenaren, agenten en officieren van de gerechtelijke politie kunnen ter plaatse mondeling de onmiddellijke staking van het werk, van de handelingen of het gebruik bevelen indien zij vaststellen dat het werk, de handelingen of de wijzigingen een stedenbouwkundige inbreuk vormen of wanneer de vergunning en het bijhorende dossier, of een door de gemeente of de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar gewaarmerkt afschrift van deze stukken, niet ter beschikking liggen op de plaats waar het werk uitgevoerd wordt. Het bevel tot stillegging (ook wel 'bevel tot staking' genoemd) moet binnen de 8 dagen door de stedenbouwkundige inspecteur

worden bekrachtigd, zoniet vervalt het. De betrokkene kan in kortgeding de opheffing van de maatregel vorderen tegen het Vlaamse Gewest.

Als de ambtenaren, agenten of officieren niemand ter plaatse aantreffen, dan brengen ze ter plaatse een schriftelijk bevel tot onmiddellijke staking op een zichtbare plaats aan. Bovendien zijn zij gerechtigd tot het nemen van alle maatregelen, met inbegrip van verzegeling of inbeslagname van materiaal of materieel. Wanneer een persoon handelingen, werken of wijzigingen voortzet in strijd met een door de stedenbouwkundige inspecteur bekrachtigd bevel tot staking, wordt hem een administratieve geldboete opgelegd van € 5.000.

4. Welke sancties kunnen mij opgelegd worden?

Binnen het handhavingsbeleid zijn er twee soorten sancties waaraan u kan onderworpen worden wanneer u zich schuldig maakt aan een stedenbouwkundig misdrijf: een strafsanctie en/of de vordering van een herstelmaatregel.

4.1. De strafsanctie

Strafbare personen

Alle personen die zich schuldig maken aan één van de eerder opgesomde stedenbouwmisdrijven, kunnen gestraft worden door middel van een strafsanctie, zijnde een gevangenisstraf, een geldboete of een verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen. Wanneer het misdrijf werd gepleegd door een rechtspersoon kan, naast een geldboete en de verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen, de ontbinding van de rechtspersoon worden uitgesproken, een tijdelijke of definitieve sluiting of exploitatieverbod worden opgelegd, en een bekendmaking en verspreiding van de beslissing op kosten van de veroordeelde bevolen worden.

De strafvordering

De strafvordering wordt bij de correctionele rechtbank aanhangig gemaakt hetzij op vervolging van het Openbaar Ministerie, hetzij door een rechtstreekse dagvaarding van een benadeelde derde.

De straf

Wat de geldboete en gevangenisstraf betreft, kunnen deze respectievelijk oplopen van 8 dagen tot 5 jaar en van € 26 tot € 400.000. De geldboete en de gevangenisstraf kunnen zowel samen als afzonderlijk gevorderd worden.

De minimumstraffen voor vastgoedmakelaars en andere personen die in het kader van hun beroep een stedenbouwkundige inbreuk plegen, liggen een heel pak hoger. Zo geldt voor hen een minimum gevangenisstraf van 15 dagen en/of een minimum geldboete van € 2.000.

Naast de geldboete en gevangenisstraf is er nog de verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen. De bijzondere verbeurdverklaring van het vermogensvoordeel is een straf zoals de geldboete en de gevangenisstraf, maar de rechter is daartoe niet verplicht.

4.2. De herstelmaatregel

Naast de strafsanctie, kan ook een herstelmaatregel bevolen worden. Deze herstelmaatregelen vormen - veel meer dan de correctionele straffen - de kern van het deel handhaving in de regelgeving inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw.

Tegen wie kan een herstellvordering worden ingeleid?

De herstellvordering kan gericht zijn tegen al wie wordt vervolgd, hetzij als dader, mededader of medeplachtige zonder dat het van belang is of deze de eigenaar is of niet. De vordering tot het betalen van een meerwaarde kan als maatregel echter alleen maar opgelegd worden ten aanzien van de persoon die zich daadwerkelijk heeft verrijkt door het plegen van het misdrijf.

De herstellvordering

De herstellvordering kan rechtstreeks aanhangig gemaakt worden bij de burgerlijke rechter, maar in het merendeel van de gevallen wordt deze maatregel opgelegd in het kader van een correctionele procedure. De rechter kan dus, naast de straffen in de strikte zin van het woord, maatregelen bevelen met het oog op het herstellen van de gevolgen van een stedenbouwkundig misdrijf. De rechter beveelt deze herstelmaatregel(en) op vordering van de gemachtigde ambtenaar of het college van burgemeester en schepenen op wier grondgebied de werken, handelingen of wijzigingen die deel uitmaken van het stedenbouwkundig misdrijf werden uitgevoerd.

Het decreet stelt dat indien deze inbreuken dateren van voor 1 mei 2000, een voorafgaand eensluidend advies van de Hoge Raad voor Herstelbeleid is vereist. In de reeds aangehaalde arresten van het Arbitragehof van 22 juli 2004 en 19 januari 2005 spreekt het Hof zich uit over deze materie. Het Hof ziet niet in waarom deze vereiste voor bepaalde inbreuken zou gelden en niet voor andere. Er blijkt namelijk niet in welk opzicht voor inbreuken die gepleegd zijn voor 1 mei 2000 een grotere behoefte aan een coherent herstelbeleid zou bestaan dan voor de inbreuken die na die datum zijn gepleegd. Naar aanleiding van het jongste arrest mag dan ook gesteld worden dat voor alle stedenbouwkundige misdrijven waarvoor de herstellvordering geëist wordt, advies gevraagd moet worden aan de Hoge Raad voor Herstelbeleid, ongeacht zij geschieden voor 1 mei 2000 of niet.

De herstelmaatregel

De herstelmaatregel heeft verschillende gezichten. Zo is er het herstel van de plaats in zijn oorspronkelijke staat, de staking van het strijdige gebruik, de uitvoering van bouw- of aanpassingswerken, en/of de betaling van de meerwaardesom. Voor eenzelfde misdrijf kan een combinatie van herstelmaatregelen gevorderd worden. Elk van deze maatregelen wordt hierna uitgebreid behandeld.

1. Het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand of de staking van het strijdige gebruik

Het herstel van de plaats in de vorige staat of de staking van het strijdige gebruik zijn de principiële te vorderen herstelmaatregelen omdat zij de meest volledige vorm van herstel nastreven. Naast de regularisatie is deze maatregel de enige herstelmaatregel die de gevolgen van het misdrijf volledig ongedaan maakt.

Het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand betekent meestal de afbraak (vb. van een bouwwerk) of de opruiming (vb. van een autokerkhof). Soms kan het echter ook de heropbouw inhouden van een illegaal gesloopt bouwwerk, het herstel van een aanmerkelijke reliëfwijziging of het staken van het strijdige gebruik wanneer het strafbare feit bestond uit een functiewijziging zonder of in strijd met de vereiste vergunning. Het herstellen in de oorspronkelijke staat betekent niet noodzakelijk dat de plaats hersteld moet worden in een materiële toestand die identiek is aan de

toestand die vóór de bouwovertreiding bestond. Een afgebroken bouwwerk dat voor de bouwovertreiding op die plaats stond, moet dan ook niet noodzakelijk heropgericht worden.

2. Het uitvoeren van bouw- of aanpassingswerken

Indien het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand vanuit het oogpunt van de ruimtelijke ordening, de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving en de ernst van de overtreiding niet wenselijk wordt geacht, kan ook de uitvoering van bouwwerken of aanpassingswerken worden gevorderd.

Deze werken kunnen vele gezichten aannemen, zoals het uitvoeren van de in de stedenbouwkundige vergunning opgelegde maar niet uitgevoerde werken, het gedeeltelijk afbreken van bepaalde bouwwerken enz. Het is mogelijk dat de bevolen aanpassingswerken niet in overeenstemming zijn met de voorschriften van een ruimtelijke uitvoeringsplan, de stedenbouwkundige verordeningen of een verkavelingsvergunning. Dit betekent dat na het uitvoeren van de werken, mogelijks nadien geen regularisatievergunning kan worden bekomen. De bouwwerken worden na de uitvoering van de opgelegde bouw- of aanpassingswerken geacht als zijnde in stand gehouden met goedkeuring, ook wel 'gedoogd' genoemd. In dat geval werden de gevolgen van het misdrijf niet volledig ongedaan gemaakt door het gevorderde herstel, maar kan de betrokkene niet meer vervolgd worden voor de instandhouding van de per definitie dus niet-vergunde en vaak ook niet-regulariseerbare werken.

Het feit dat de werken mogelijks niet regulariseerbaar zijn, en de gebouwen of constructies dus niet vergund en enkel gedoogd zijn, heeft mogelijks zijn invloed op de toekomst van het gebouw wanneer het een zonevreemd gebouw betreft. Voor bepaalde werken die uitgevoerd worden aan een zonevreemd gebouw, geldt de voorwaarde dat het gebouw "hoofdzakelijk" is vergund. Voor elk geval afzonderlijk zal moeten bepaald worden of het gedoogd gebouw eveneens hoofdzakelijk vergund is.

Voor het vorderen van bouw- of aanpassingswerken geldt een formele motiveringsplicht die de gevorderde herstelmaatregel uitdrukkelijk motiveert vanuit het oogpunt van de ruimtelijke ordening, de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving en de ernst van de overtreiding.

3. Het betalen van een geldsom gelijk aan de meerwaarde van het goed

Wanneer, net zoals hierboven, het herstel van de plaats in de oorspronkelijke staat niet wenselijk wordt geacht, kunnen de stedenbouwkundige inspecteur en/of het college van burgemeester en schepenen eisen dat een geldsom gelijk aan de meerwaarde van het goed wordt betaald. Als de illegaal verrichte bouwwerken er echter niet toe leiden dat het goed een meerwaarde verkrijgt, kan in die gevallen geen vordering van betaling van de meerwaarde worden gevorderd.

In principe kan steeds het middel van de meerwaarde worden aangewend tenzij in één van de volgende gevallen:

- bij het niet naleven van een bevel tot staking
- indien het misdrijf onaanvaardbare stedenbouwkundige hinder veroorzaakt voor de omwonenden
- indien het misdrijf een zwaarwichtige en onherstelbare breuk vormt op de essentiële stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemmingen krachtens het ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg

Net zoals bij de bouw- en aanpassingswerken, kunnen de onwettig opgerichte gebouwen en werken ook na de betaling van de meerwaarde strijdig blijven met de voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan, een stedenbouwkundige verordening, of een verkavelingsvergunning, waardoor ze dus mogelijk niet geregulariseerd kunnen worden, en dus slechts gedoogd worden. In tegenstelling tot de bouw- en aanpassingswerken, moet de stedenbouwkundige inspecteur of het college van burgemeester en schepenen bij de vordering van de meerwaarde vermelden of aan het goed nog instandhoudings- of onderhoudswerken mogen worden uitgevoerd die betrekking hebben op de stabiliteit.

Net zoals bij de bouw- en aanpassingswerken is er bovendien ook de formele motiveringsplicht die de reden omschrijft waarom deze herstelmaatregel werd gevorderd, en niet een andere.

Het bedrag van de meerwaarde

De rechtbank bepaalt het bedrag van de meerwaarde. De berekening en betaling van de meerwaarde werd vastgelegd in een uitvoeringsbesluit. Door middel van onderstaande tabel, kunt u zich een idee vormen van de mogelijks te betalen som.

meerwaardebedrag = (kosten x coefficient A x coefficient B)-kosten

kosten voor het uitvoeren van de werken, handelingen of wijzigingen

€ per m ² bruto vloeroppervlakte	voor:
€ 750	Alle delen van woningen en appartementen, andere dan onbewoonbare kelders en zolders
€ 375	Onbewoonbare zolders Handelsgebouwen, kantoren of winkels
€ 250	Onbewoonbare kelders Agrarische gebouwen, industriële gebouwen of andere bedrijfsgebouwen
€ 125	Garages, bergplaatsen, tuinhuisen of soortgelijke constructies
€ 50	Het aanleggen of wijzigen van openlucht recreatieve terreinen
€ 62.5	Met bijzondere infrastructuren of grondverhardingen
€ 50	Het aanleggen of inrichten van gronden
€ 62.5	Met grondverhardingen
€ 250	Een gevelde hoogstammige boom
€ 12.5	Een m ² reliefs wijziging
€ 12.5	Een strekkende meter afsluiting

De vloeroppervlakte is buitenmaats berekend en over de verschillende bouwlagen van een constructie.

De bedragen worden vanaf 1/1/2001 jaarlijks herberekend a.d.h.v. de gezondheidsindex.

coefficient A

coefficient A	wanneer werken, handelingen of wijzigingen worden uitgevoerd in:
1.5 < A < 2	Ruimtelijk kwetsbaar gebied (1)
1.25 < A < 1.75	(Landschappelijk waardevol) agrarisch gebied (2)
1.1 < A < 1.6	Andere bestemming dan (1) en (2)

coefficient B

coefficient B	De waarde is afhankelijk van de toename van de welstand die door de werken, handelingen of wijzigingen werd bereikt.
1.1 < B < 2	

Bij een veroordeling van de betaling van een geldsom gelijk aan de meerwaarde kan de veroordeelde zich op een geldige manier kwijten door binnen een jaar na de uitspraak de plaats in de oorspronkelijke toestand te herstellen, of het strijdige gebruik te staken. Op die manier is het betalen van de meerwaardesom niet meer vereist.

De uitvoering van de herstellvordering

Wanneer er bevolen wordt tot het herstel in de oorspronkelijke toestand, de staking van het strijdige gebruik, het uitvoeren van bouw- of aanpassingswerken, of wanneer de veroordeelde beslist om de meerwaarde in tegenstelling tot het bovenstaande (kwijting) wel te betalen, moet de veroordeelde de opgelegde herstelmaatregel uitvoeren binnen de door de rechtbank bepaalde

termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel. De rechtbank kan bovendien, op vordering van de stedenbouwkundige inspecteur of het college van burgemeester en schepenen, eveneens een dwangsom bepalen per dag vertraging in de tenuitvoerlegging van de herstelmaatregel.

Wanneer de overtreder de opgelegde herstelmaatregel heeft uitgevoerd binnen de opgelegde termijn moet hij de stedenbouwkundige inspecteur en het college van burgemeester en schepenen hiervan **onmiddellijk op de hoogte brengen**. De stedenbouwkundig inspecteur maakt hiervan onmiddellijk en na controle ter plaatse een proces-verbaal van vaststelling op. Een afschrift van dit proces-verbaal wordt naar de gemeente en de overtreder gestuurd, en dit geldt, behoudens het bewijs van het tegendeel, als bewijs van het herstel en van de datum van herstel.

Wanneer de overtreder binnen de bepaalde termijn niet overgaat tot het opgelegde herstel in de oorspronkelijke toestand, staking van het strijdige gebruik, of bouw- of aanpassingswerken, machtigt de rechter de stedenbouwkundige inspecteur, het college van burgemeester en schepenen, en eventueel de burgerlijke partij om in de ambtshalve uitvoering ervan te voorzien. De **ambtshalve uitvoering** kan door de stedenbouwkundig inspecteur pas worden opgestart na een eensluidend advies van de Hoge Raad voor Herstelbeleid. De werken zullen dan op kosten van de veroordeelde worden uitgevoerd, en de uitvoerder mag bovendien de materialen en voorwerpen afkomstig van de herstelling of van de staking van het strijdige gebruik verkopen, vervoeren en verwijderen.

Het is dus in het voordeel van de veroordeelde om de opgelegde herstelmaatregel zelf, en binnen de termijn uit te voeren.

Het recht van de gemachtigde bevoegde overheid of burgerlijke partij om in de plaats van de veroordeelde het door de rechter bevolen herstel door te voeren, verjaart na verloop van 10 jaar. Deze verjaringstermijn kan bovendien geschorst of gestuit worden.

Niet vergund, maar wel gedoogd

Wanneer de gevorderde herstelmaatregel en/of strafsanctie werd uitgevoerd, wordt het niet-vergunde bouwwerk 'gedoogd'. Toch kan het niet als een vergund gebouw worden beschouwd. Er kunnen geen vorderingen meer gebeuren, maar latere verbouwingen of uitbreidingen aan zo'n bouwwerk zullen veelal niet mogelijk blijken. Dit is uiteraard niet van toepassing voor misdrijven waarbij de situatie werd 'hersteld' door middel van herstel in de oorspronkelijke staat of afbraak van het illegale gedeelte of gebouw. Het misdrijf is hier niet langer bestaande en in deze gevallen is er niet langer sprake van een onvergunde toestand, en kan de gehele toestand bekeken en behandeld worden als een volkomen vergunde toestand met eventuele verbouwings- en uitbreidingsmogelijkheden.

5. Kan een stedenbouwkundig misdrijf verjaren?

Hierboven werd reeds aangehaald dat het uitvoeren, het voortzetten en het instandhouden van een stedenbouwkundig misdrijf onderworpen is aan een strafsanctie en/of onderworpen kan worden aan een herstellvordering.

Uitvoeren, voortzetten en instandhouden zijn echter verschillende misdrijven. Zo is het uitvoeren of voortzetten een ogenblikkelijk of aflopende misdrijf, terwijl het instandhouden een voortdurend misdrijf is.

Dit onderscheid is belangrijk wanneer het gaat om de verjaring van een misdrijf. Terwijl de verjaringstermijn voor de aflopende misdrijven (uitvoeren en voortzetten) onmiddellijk na de voltooiing van het misdrijf (vb.einde van de wederrechtelijke bouwwerken) begint te lopen, kan het instandhouden van dergelijke wederrechtelijke werken, handelingen of wijzigingen niet verjaren zolang de toestand niet heeft opgehouden te bestaan.

5.1. De verjaringstermijnen

Een persoon die een stedenbouwkundig misdrijf begaat, kan gesanctioneerd worden met een strafsanctie en/of een herstelmaatregel. De herstelmaatregel en de strafsanctie volgen echter elk een eigen verjaringsregime.

De verjaring van de strafvordering en van de straffen geschiedt overeenkomstig het Strafwetboek terwijl de verjaring van de herstelmaatregel geregeld wordt volgens het Burgerlijk Wetboek.

De verjaringstermijnen hebben een verloop van 5 tot 20 jaar, al naargelang de vordering en de interpretatie. De discussie over de verjaringstermijnen is een dermate complexe materie en de rechtspraak in deze materie is zo divers dat de exacte duur van deze termijnen in deze brochure niet wordt behandeld. Voor meer informatie neemt u best contact op met een gespecialiseerde juridische instelling.

5.2. Verjaard maar niet vergund!

De verjaring van de vervolging van een stedenbouwkundig misdrijf betekent niet dat de stedenbouwkundige inbreuk zelf vervalt. Het bouwwerk wordt 'gedoogd', hetgeen niet hetzelfde betekent als 'vergund'.

6. Voor welke stedenbouwkundige misdrijven kan ik niet meer vervolgd worden?

U bent aansprakelijk voor het bouw misdrijf tot wanneer de constructie verwijderd of geregulariseerd (d.w.z. vergund) is. Wanneer u bovendien een transactiesom hebt betaald, kunnen er van overheidswege geen vorderingen meer volgen. Ook voor verjaarde misdrijven en een aantal oude misdrijven kan u niet meer vervolgd worden.

6.1. Het betalen van een transactiesom

Wanneer men een stedenbouwkundige vergunning verkrijgt (regularisatie: zie verder) of men de plaats in de oorspronkelijke staat herstelt en het strijdige gebruik staakt, dan eindigt het stedenbouwkundig misdrijf. Wanneer men daarna van de stedenbouwkundig inspecteur in samenspraak met het parket een vergelijk krijgt aangeboden en men de transactiesom betaalt binnen de door de stedenbouwkundige inspecteur bepaalde termijn, zullen er ook geen publieke strafvorderingen en herstellvorderingen van overheidswege meer volgen.

Wanneer kan een vergelijk getroffen worden?

Om een vergelijk aan de overtreder te kunnen aanbieden, moet aan drie voorwaarden zijn voldaan:

- de uitgevoerde werken of voortgezette handelingen of wijzigingen mogen geen inbreuk plegen op de ruimtelijke uitvoeringsplannen of plannen van aanleg of op de uitvoering van de krachtens het Ruimtelijk Ordeningsdecreet vastgestelde verordeningen of op de voorschriften van een verkavelingsvergunning.
- voor de betreffende werken, wijzigingen of handelingen moet een definitieve regularisatievergunning bekomen zijn of moet de plaats in haar oorspronkelijke staat hersteld zijn, of moet het strijdig gebruik gestaakt zijn
- er werd een voorafgaand schriftelijk akkoord bekomen van de procureur des Konings.

Procedure vergelijk en transactie

De stedenbouwkundig inspecteur stelt een schriftelijk voorstel van vergelijk op en vraagt de toestemming van de vergunningverlenende overheid. De stedenbouwkundige inspecteur verstuurt, na instemming van de overheid, het voorstel naar de aanvrager van het vergelijk met de vraag de transactiesom te betalen op een rekening van het Grondfonds. Het voorstel tot vergelijk vervalt indien de overtreder het bedrag van de transactiesom niet heeft betaald binnen de door de stedenbouwkundig inspecteur bepaalde termijn. Er zijn dan nog strafvorderingen en herstellvorderingen mogelijk. Hetzelfde geldt voor het geval wanneer de vergunningverlenende overheid geen instemming heeft gegeven, en er dus geen vergelijk werd aangeboden. Beide gevallen kunnen enkel verholpen worden door een nieuw voorstel van vergelijk.

De transactiesom

Het bedrag van de transactiesom alsook de betalingswijze ervan, wordt door de Vlaamse regering bepaald, en varieert van € 50 tot € 25.000.

Door middel van onderstaande tabel kunt u zich een idee vormen van de mogelijks te betalen som.

T2	T1	per	voor
€ 2.5	€ 1	m ³ buitenmaats gemeten	Het bouwen, herbouwen, verbouwen, uitbreiden van woonegelegenheden, kantoren of hiermee gelijkgestelde gebouwen
€ 2.5	€ 1	m ² B vloeroppervlakte	Het bouwen, herbouwen, verbouwen, uitbreiden van constructies voor landbouw- en industriedoeleinden
€ 1 met min € 100	€ 1 met min € 100	m ² grondoppervlakte	Het slopen (*)
€ 2.5	€ 1	strekken m	Het oprichten van afsluitingen
€ 2.5	€ 1	m ² grondoppervlakte	Het leggen van funderingen of verharde oppervlakten
€ 25	€ 25	boom	Het vellen van hoogstammige bomen
€ 1.25	€ 0.5	m ²	Het wijzigen van het bodemreliëf
€ 2.5	€ 1	m ² gebruikte oppervlakte	Werken, handelingen of verrichtingen (art 99)
€ 2.5	€ 1	m ² B vloeroppervlakte	Funciewijzigingen (art 99)
€ 1	€ 1	m ² B vloeroppervlakte	Het wijzigen van het aantal woonegelegenheden
€ 125 tot € 3125	€ 50 tot € 1250		Alle andere werken, handelingen of verrichtingen: de waarde is afhankelijk van de impact van de werken, handelingen of verrichtingen op de ruimtelijke ordening en de onmiddellijke omgeving (*)

B vloeroppervlakte = bruto vloeroppervlakte

De vloeroppervlakte is buitenmaats berekend en over de verschillende bouwlagen van een constructie.

T1: transactiesom voor een regulariseerbaar misdrijf

T2: transactiesom voor een geregulariseerd misdrijf dat regulariseerbaar is geworden na een wijziging van een RUP, plan van aanleg, verordening of verkaveling

De bedragen worden vanaf 1/1/2001 jaarlijks herberekend a.d.h.v. de gezondheidsindex.

Met uitzondering van de met een asterisk (*) aangeduide werken, mag de transactiesom bij T1 nooit minder dan 50,00€ bedragen en nooit meer dan 10.000,00€. Bij T2 mag de transactiesom nooit minder zijn dan 125,00€ en nooit meer dan 25.000,00€.

6.2. Verjaarde misdrijven

Het spreekt voor zich dat voor stedenbouwkundige misdrijven waarvan de verjaringstermijn reeds is verstreken, geen vervolging meer kan worden ingesteld.

Toch is het van groot belang om te weten dat in bepaalde gevallen herstel nog steeds kan bevolen worden ondanks het feit dat de strafvordering reeds is verjaard of uitgedoofd. Dit is namelijk het geval wanneer de vordering tot herstel is ingesteld voordat de strafvordering was vervallen en de strafvordering bij de strafrechter aanhangig was gemaakt voordat zij vervallen was.

De verjaring van een stedenbouwkundig misdrijf of de uitvoering van de opgelegde sanctie, betekent echter niet dat de stedenbouwkundige inbreuk zelf vervalt. Het bouwwerk wordt 'gedoogd', hetgeen niet hetzelfde betekent als 'vergund'. Enkel een regularisatievergunning kan hierin verandering aanbrengen.

6.3. Oude misdrijven

Bepaalde werken, handelingen of wijzigingen die volgens de letter van het decreet zouden moeten aanzien worden als een stedenbouwkundig misdrijf, worden door de huidige regelgeving 'gedoogd' op basis van de datum waarop ze werden opgericht.

Zo zijn er allereerst de constructies waarvan door enig bewijsmiddel kan worden aangetoond dat ze gebouwd zijn **voor de inwerkingtreding van de wet van 29 maart 1962** houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw. Deze constructies krijgen in het vergunningsregister de vermelding dat er een vermoeden bestaat dat de constructie als vergund moet worden beschouwd.

Constructies waarvan door enig bewijsmateriaal kan worden aangetoond dat ze gebouwd zijn **na de inwerkingtreding van de wet van 29 maart 1962** houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, maar die dateren **van voor de allereerste, definitieve vaststelling van het gewestplan** waarbinnen zijn gelegen zijn, krijgen in het vergunningsregister de vermelding dat er een vermoeden bestaat dat de constructie als vergund moet worden beschouwd indien de overheid niet kan aantonen door enig bewijsmateriaal, behoudens getuigenverklaringen, zoals door middel van een goedgekeurd bouwplan, een proces-verbaal of een bezwaarschrift dat de constructie in overtreding werd opgericht. De bewijslast werd hier dus omgekeerd: het is aan de overheid om aan te tonen dat de constructie in overtreding is opgericht.

De instandhouding van deze constructies is uiteraard niet strafbaar, en ook het instandhouden van werken of handelingen die op het ogenblik van het uitvoeren of voorzetten ervan niet vergunningsplichtig waren, maar nadien door het ingrijpen van de decreetgever wel onderworpen werden aan de vergunningsplicht, is niet onderworpen aan de strafsanctie.

7. Kan ik nog een regularisatievergunning bekomen?

Indien de stedenbouwkundige inbreuk niet ingaat tegen ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verordeningen of voorschriften van een verkavelingsvergunning én de werken in aanmerking komen voor de afgifte van een vergunning, kan u een regularisatievergunning aanvragen bij de gemeente. Deze wordt behandeld als een gewone stedenbouwkundige vergunning.

Zonevreemde gebouwen

In de zomer van 2002 werd art. 195 quinquies ingevoerd in het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening. Het artikel creëerde voor de eigenaars van zonevreemde gebouwen de mogelijkheid om een regularisatie aan te vragen voor werken die zij vóór de inwerkingtreding van de nieuwe bepalingen zonder vergunning hebben uitgevoerd, maar die met toepassing van de nieuwe regelgeving vergund hadden kunnen worden.

Er werd gekozen voor een tijdelijke overgangsbepaling, met name gedurende één jaar na de inwerkingtreding van de nieuwe bepalingen. De uiterlijke datum, 1 februari 2003, wekte vaak de indruk dat momenteel geen enkele aanvraag tot regularisatie van bouwovertreden aan zonevreemde gebouwen meer zouden kunnen worden ingediend. Dit is echter niet correct.

Op 19 juli 2002 werd de term 'hoofdzakelijk vergund' in het decreet ingeschreven. Bedoeld wordt dat de essentiële delen van een gebouw effectief vergund moeten zijn. Aan zonevreemde gebouwen

kunnen in het verleden onvergunde werken zijn uitgevoerd waarbij niet geraakt werd aan het bestaande en vergund of vergund geachte hoofdvolume (vb.bijbouwen van een veranda, garage,...). Bij dergelijke regularisatieaanvragen stelt zich geen probleem aangezien het bestaand vergund gebouw steeds aanwezig is geweest. Deze regularisatieaanvragen zijn dan ook niet gebonden aan de termijn van 1 februari 2003. Uiteraard hangt het verkrijgen van de vergunning nog steeds af van de andere inhoudelijke voorwaarden van het decreet.

Kleine afwijkingen blijven dus veelal regulariseerbaar, ook na het verstrijken van de termijn in 2003.

8. Adressen

De VLAO adviseurs stedenbouw en ruimtelijke ordening in uw provincie:

VLAO Provinciale directie Antwerpen
Lange Lozanastraat 223
2018 Antwerpen
contactpersoon: Annemie Noordman
Tel: 03-240.68.78
Fax: 03-240.68.68
e-mail: annemie.noordman@vlao.be
site: www.vlao.be

VLAO Provinciale directie Limburg
Kunstlaan 18
3500 Hasselt
contactpersoon: Noël Drees
Tel: 011-30.01.22
Fax: 011-30.01.02
e-mail: noel.drees@vlao.be
site: www.vlao.be

VLAO Provinciale directie Oost-Vlaanderen
Seminariestraat 2
9000 Gent
contactpersoon: Claudia De Gryze
Tel: 09-267.40.30
Fax: 09-267.40.60
e-mail: claudia.degryze@vlao.be
site: www.vlao.be

VLAO Provinciale directie Vlaams-Brabant
Toekomststraat 36-38
1800 Vilvoorde
contactpersoon: Ellen Van Dongen
Tel: 02-257.03.52
Fax: 02-252.45.94
e-mail: ellen.vandongen@vlao.be
site: www.vlao.be

VLAO Provinciale directie West-Vlaanderen
Baron Ruzettelaan 33
8310 Assebroek-Brugge
contactpersonen: Veronique Demets en Koen Ponsele
Tel: 050-36.71.16 en 050-36.71.26
Fax: 050-37.77.23
e-mail: veronique.demets@vlao.be
koen.ponsele@vlao.be
site: www.vlao.be



www.vlao.be

VRAGEN?

Contacteer de VLAO-directie in uw provincie

ANTWERPEN

Lange Lozanastraat 223
2018 ANTWERPEN
Tel. 03 240 68 73
Fax 03 240 68 68
infoant@vlao.be

LIMBURG

Kunstlaan 18
3500 HASSELT
Tel. 011 30 01 00
Fax 011 30 01 01
infolim@vlao.be

OOST-VLAANDEREN

Seminariestraat 2
9000 GENT
Tel. 09 267 40 00
Fax 09 267 40 60
infoovl@vlao.be

VLAAMS-BRABANT

Toekomststraat 36-38
1800 VILVOORDE
Tel. 02 257 03 33
Fax 02 252 45 94
infovlbr@vlao.be

WEST-VLAANDEREN

Baron Ruzettelaan 33
8310 BRUGGE
Tel. 050 36 71 11
Fax 050 37 77 23
infowvl@vlao.be

HOOFDZETEL

Koloniënstraat 56 ◦ 6^e verdieping
1000 BRUSSEL
Tel. 02 227 60 20
Fax 02 227 60 11
info@vlao.be



vlaO^o
Vlaams
Agentschap
Ondernemen