

Inhoudstafel

Inhoudstafel.....	1	
HOOFDSTUK 1 BOUWMISDRIJVEN	3	
1. INBREUK OP DE VERGUNNINGSP LICHT OF -VOORWAARDEN	3	
1.1. VOORWERP VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING	3	
1.1.1. VERGUNNINGSP LICHTIGE HANDELINGEN	3	
1.1.1.1. Bouwwerken verrichten	4	
1.1.1.2. Ontbossen.....	6	
1.1.1.3. Vellen van bomen buiten bosverband	6	
1.1.1.4. Aanmerkelijk wijzigen van het reliëf van de bodem	6	
1.1.1.5. Opslagplaats, parking, verplaatsbare constructies voor bewoning	7	
1.1.1.6. Wijzigen van de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed.....	7	
1.1.1.7. Wijzigen aantal woongelegenheden in gebouw	9	Verwijderd: 8
1.1.1.8. Recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen.....	9	
1.1.2. AFWIJKINGEN (GEEN VERGUNNINGSP LICHTIGE HANDELINGEN)	9	
1.1.2.1. Onderhoudswerken aan constructies	9	
1.1.2.2. Vrijgestelde handelingen	10	Verwijderd: 9
1.1.2.3. Meldingsplichtige handelingen.....	12	Verwijderd: 20
1.1.2.4. Aanvullingen of wijzigingen door lokale stedenbouwkundige verordeningen.....	14	Verwijderd: 21
1.1.3. AFWIJKINGEN (WEL NOG VERGUNNINGSP LICHTIGE HANDELINGEN).....	15	Verwijderd: 22
1.1.3.1. Verkavelingsvergunning geldt als stedenbouwkundige vergunning voor bouwrijp maken van de verkaveling.....	15	Verwijderd: 22
1.1.3.2. Vermoeden van stedenbouwkundige vergunning	15	Verwijderd: 22
1.2. VOORWERP VAN DE VERKAVELINGSVERGUNNING.....	16	Verwijderd: 23
1.3. GEVOLGEN VAN DE REGULARISATIEVERGUNNING.....	17	Verwijderd: 24
1.4. GEVOLGEN VAN DE ONWETTIGE VERGUNNING.....	19	Verwijderd: 26
1.5. UITVOERBAARHEID VAN DE VERGUNNING	20	Verwijderd: 27
1.5.1. GELDINGSDUUR VAN DE VERGUNNING.....	20	Verwijderd: 27
1.5.2. WACHTTERMIJNEN, SCHORSING OF VERNIETIGING.....	21	Verwijderd: 28
1.5.3. SCHORSING INGEVOLGE DE KOPPELING MET DE MILIEUVERGUNNING.....	22	Verwijderd: 29
1.6. VERVAL VAN DE VERGUNNING.....	23	Verwijderd: 29
1.6.1. VERVAL VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING OP ZELFSTANDIGE BASIS	23	Verwijderd: 29
1.6.2. VERVAL VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING INGEVOLGE DE KOPPELING MET DE MILIEUVERGUNNING.....	24	Verwijderd: 30
1.6.3. VERVAL VAN DE VERKAVELINGSVERGUNNING.....	24	Verwijderd: 31
1.7. UITVOEREN EN IN STAND HOUDEN.....	25	Verwijderd: 32
2. INBREUK OP STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	27	Verwijderd: 34
3. DOORBREKING VAN EEN BEVEL TOT STAKING, BEKRACHTIGINGSBESLISSING OF BESCHIKKING IN KORTGEDING	29	Verwijderd: 35

4.	INBREUK OP DE INFORMATIEPLICHTEN.....	29	Verwijderd: 36
4.1.	INFORMATIEPLICHT VAN DE INSTRUMENTERENDE AMBTENAAR BIJ ALLE OVERDRACHTEN VAN EEN ONROEREND GOED.....	30	Verwijderd: 37
4.2.	INFORMATIEPLICHT VAN DE INSTRUMENTERENDE AMBTENAAR BIJ VERDELING VAN EEN ONROEREND GOED.....	31	Verwijderd: 38
4.3.	INFORMATIEPLICHT BIJ VERKAVELINGEN.....	32	Verwijderd: 38
4.4.	INFORMATIEPLICHT MET BETREKKING TOT OVEREENKOMSTEN	32	Verwijderd: 39
4.5.	INFORMATIEPLICHT MET BETREKKING TOT PUBLICITEIT	33	Verwijderd: 40
5.	STRAFRECHTELIJKE SANCTIES EN HERSTELMAATREGELEN	34	Verwijderd: 40
5.1.	GEVANGENISSTRAF EN/OF GELDBOETE	34	Verwijderd: 40
5.2.	VERBEURDVERKLARING VAN VERMOGENSVOORDELEN	34	Verwijderd: 41
5.3.	HERSTELMAATREGELEN	34	Verwijderd: 41
6.	VERJARING VAN DE STRAFVORDERING EN DE HERSTELVORDERING	35	Verwijderd: 41
6.1.	VERJARING VAN DE STRAFVORDERING.....	35	Verwijderd: 42
6.1.1.	ALGEMEEN	35	Verwijderd: 42
6.1.2.	BOUWMISDRIJVEN BINNEN DE RUIMTELIJK KWETSBARE GEBIEDEN	36	Verwijderd: 42
6.1.3.	BOUWMISDRIJVEN BUITEN DE RUIMTELIJK KWETSBARE GEBIEDEN	36	Verwijderd: 43
6.2.	VERJARING VAN DE HERSTELVORDERING.....	36	Verwijderd: 43
6.2.1.	ALGEMEEN	36	Verwijderd: 43
6.2.2.	BOUWMISDRIJVEN BINNEN DE RUIMTELIJK KWETSBARE GEBIEDEN	38	Verwijderd: 44
6.2.3.	BOUWMISDRIJVEN BUITEN DE RUIMTELIJK KWETSBARE GEBIEDEN	38	Verwijderd: 45

HOOFDSTUK 1 BOUWMISDRIJVEN

Geert Van Hoorick

Hieronder worden de diverse bouwmisdrijven besproken die opgesomd zijn in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) (1. tot en met 4.). Tevens wordt (kort) stilgestaan bij de strafsancities en de herstelmaatregelen (5.) en de verjaringsproblematiek (6.).

Met opmaak: Markeren

1. INBREUK OP DE VERGUNNINGSPLICHT OF -VOORWAARDEN

Overeenkomstig art. 6.1.1 VCRO “wordt de persoon gestraft die:

1° de bij de artikelen 4.2.1 en 4.2.15 bepaalde handelingen hetzij zonder voorafgaande vergunning, hetzij in strijd met de vergunning, hetzij na verval, vernietiging of het verstrijken van de termijn van de vergunning, hetzij in geval van schorsing van de vergunning, uitvoert, voortzet of in stand houdt;

3° als eigenaar toestaat of aanvaardt dat één van de onder 1° en 2° vermelde strafbare feiten worden gepleegd, voortgezet of in stand gehouden;

7° handelingen die een inbreuk zijn op de bouwen verkavelingsvergunningen die zijn verleend krachtens het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gec oördineerd op 22 oktober 1996, uitvoert, voortzet of in stand houdt”.

Art. 4.2.1 slaat op de stedenbouwkundige vergunning, art. 4.2.15 op de verkavelingsvergunning.

Hieronder wordt ingegaan op het voorwerp van de stedenbouwkundige vergunning (1.1.) en de verkavelingsvergunning (1.2.), de gevolgen van de eventuele regularisatievergunning (1.3.) en onwettige vergunning (1.4.), de uitvoerbaarheid (1.5.) en het verval van de vergunning (1.6.), en de noties uitvoeren en in stand houden (1.7.), die van belang zijn voor de verjaringsproblematiek.

1.1. VOORWERP VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

1.1.1. VERGUNNINGSPLICHTIGE HANDELINGEN

B.S. 20 juli 2009, gewijzigd bij decreet van 8 mei 2009 houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen, B.S. 3 juli 2009, bij decreet van 18 december 2009 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2010, B.S. 30 december 2009, bij decreet van 18 december 2009 houdende bepalingen tot begeleiding van de derde aanpassing van de begroting 2009, B.S. 29 januari 2010, en bij decreet van 16 juli 2010, B.S. 9 augustus 2010; www.ruimtelijkeordening.be.

Met opmaak: Markeren

Met opmaak: Lettertype: Cursief, Markeren

Met opmaak: Markeren

Met opmaak: Lettertype: (Standaard) Times New Roman, Markeren

Met opmaak: Lettertype: (Standaard) Times New Roman, Cursief, Markeren

Met opmaak: Lettertype: (Standaard) Times New Roman, Markeren

Met opmaak: Lettertype: (Standaard) Times New Roman, Cursief, Markeren

Met opmaak: Lettertype: (Standaard) Times New Roman, Markeren

Met opmaak: Lettertype: (Standaard) Times New Roman, Cursief, Markeren

Met opmaak: Lettertype: (Standaard) Times New Roman, Markeren

Met opmaak: Markeren

Met opmaak: Lettertype: Cursief, Markeren

Met opmaak: Markeren

Met opmaak: Lettertype: (Standaard) Times New Roman, Markeren

Met opmaak: Lettertype: (Standaard) Times New Roman

Onder 'handelingen' verstaat art. 1.1.2, 5° VCRO "werkzaamheden, wijzigingen of activiteiten met ruimtelijke implicaties".

Volgens art. 4.2.1 VCRO "mag niemand zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:

1° de hiernavolgende bouwwerken verrichten, met uitzondering van onderhoudswerken:

- a) het optrekken of plaatsen van een constructie,
- b) het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een constructie ontstaat,
- c) het afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van een constructie;

2° met bomen begroeide oppervlakten, vermeld in artikel 3, §1 en §2, van het bosdecreet van 13 juni 1990 ontbossen, zoals vermeld in artikel 4, 15°, van dat decreet;

3° bomen die op een hoogte van één meter boven het maaiveld een stamonttrek van één meter hebben, en geen deel uitmaken van de oppervlakten, vermeld in

2°, vellen;

4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen, onder meer door de bodem aan te vullen, op te hogen, uit te graven of uit te diepen waarbij de aard of de functie van het terrein wijzigt;

5° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor:

a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, of van allerlei materialen, materieel of afval,

b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens,

c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, in het bijzonder woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen en tenten, met uitzondering van het kamperen op een vergund of van vergunning vrijgesteld openluchtrecreatief terrein in de zin van het decreet van 10 juli 2008 betreffende het toeristische logies;

6° de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed geheel of gedeeltelijk wijzigen, indien de Vlaamse Regering deze functiewijziging als vergunningsplichtig heeft aangemerkt;

7° een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woongelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande wijzigen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;

8° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, onder meer een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld of een zwembad."

Hieronder wordt dieper ingegaan op deze vergunningsplichtige handelingen. Voor een goed begrip worden daarbij onder meer ook de relevante definities betrokken die gegeven zijn in art. 1.1.2 en 4.2.1 VCRO.

1.1.1.1. *Bouwwerken verrichten*

Vooreerst valt onder de stedenbouwkundige vergunning het verrichten van de hiernavolgende bouwwerken, met uitzondering van onderhoudswerken: a) het optrekken

of plaatsen van een constructie; b) het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een constructie ontstaat; c) het afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van een constructie.

Art. 4.1.1 VCRO “verstaat voor de toepassing van deze titel onder:

2° bouwvolume: het bruto-bouwvolume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld;

3° constructie: een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds;

6° herbouwen: een constructie volledig afbreken, of méér dan veertig procent van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen;

9° onderhoudswerken: werken, andere dan stabiliteitswerken, die het gebruik van een constructie voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen;

11° stabiliteitswerken: werken die betrekking hebben op de constructieve elementen van een constructie, zoals:

a) het vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen,

a) het geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren of dragende binnenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen;

12° verbouwen: aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden“.

De omschrijving van constructie heeft een zogenaamd ‘catch all’-karakter: men valt daar heel snel onder (de eigenschap van steun te vinden op of in de grond volstaat immers). Onder de constructies vallen onder meer: een woonhuis, garage, chalet, tuinhuis, werkplaats, bergplaats, schouw, volière, hondenkennel, containerpark, terras, carport, duiventil, afsluitingsmuur, veranda, waterput, tribune, schuilhok, loods (zelfs geprefabriceerd), mast, paal, pijpleiding, pompinstallatie, verharde weg (betonweg, asfaltweg), enz. Terzake is er veel rechtspraak die vaak nog betrekking heeft op gevallen onder de vroegere wetgeving, die een andere doch vergelijkbare definitie bevatte.

Al deze constructies vallen dus in beginsel onder de stedenbouwkundige vergunningsplicht, maar om te weten of zij in casu een stedenbouwkundige vergunning behoeven, moet men steeds bekijken of zij niet vallen onder de afwijkingen (1.1.2. en 1.1.3.). Zo behoeft de oprichting van een tuinhuisje in beginsel een stedenbouwkundige vergunning, maar heeft de Vlaamse Regering, onder bepaalde voorwaarden, het bouwen van een tuinhuisje in de onmiddellijke omgeving van een vergund woongebouw,

vrijgesteld. Men zal dus per geval moeten beoordelen of deze voorwaarden zijn vervuld of niet.

De noties verbouwen, herbouwen, en stabiliteitswerken zijn gedefinieerde termen, die bijgevolg niet (volledig) meer aansluiten bij het gewone taalgebruik. Zo valt het 'herbouwen' van buitenmuren in bepaalde gevallen onder de stabiliteitswerken. Het onderscheid kan van belang zijn: weliswaar zijn verbouwen, herbouwen en stabiliteitswerken verrichten vergunningsplichtig, doch onder meer de voorwaarden waaronder een stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend, kunnen verschillen. Onderhoudswerken, ook een gedefinieerde term, behoeven geen stedenbouwkundige vergunning (1.1.2.1.).

Het oprichten van een integrale nieuwbouw in strijd met een vergunning tot verbouwen, wordt in de rechtspraak aangezien als het uitvoeren van werken zonder stedenbouwkundige vergunning¹.

1.1.1.2. *Ontbossen*

Tevens valt onder de stedenbouwkundige vergunning: met bomen begroeide oppervlakten, vermeld in artikel 3, §1 en §2, van het bosdecreet van 13 juni 1990 (Bosdecreet) ontbossen, zoals vermeld in artikel 4, 15° van dat decreet. Kenmerkend voor een ontbossing is dat het bos geheel of gedeeltelijk verdwijnt en dat aan de grond een andere bestemming of gebruik wordt gegeven. Een kapping met het oog op heraanplanting bijvoorbeeld valt daar niet onder (maar daarvoor is in beginsel wel een kapmachtiging op grond van het Bosdecreet vereist).

[1. Corr. Gent 13 november 2000, TMR 2001, 249, noot M. FAURE.](#)

1.1.1.3. *Vellen van bomen buiten bosverband*

Ook voor het vellen van bomen die op een hoogte van één meter boven het maaiveld een stamomtrek van één meter hebben, en geen deel uitmaken van de oppervlakten vermeld in art. 4.1.2, 2° VCRO, is een stedenbouwkundige vergunning nodig. Het doet er niet toe of deze bomen alleenstaand zijn, of in een lijn of groepsverband staan, doch het gaat hier wel om bomen buiten bosverband (binnen bosverband valt het vellen naargelang het geval onder het ontbossen, waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is, of onder een kapping, waarvoor in beginsel een kapmachtiging op grond van het Bosdecreet nodig is). Het woord hoogstammige komt niet meer voor in de bepaling (wellicht om geen verwarring te creëren met dit begrip bij de afstand van beplantingen in het Veldwetboek). Ook knotwilgen vallen volgens de parlementaire voorbereiding en de rechtspraak² onder de bepaling.

1.1.1.4. *Aanmerkelijk wijzigen van het reliëf van de bodem*

Tevens is een stedenbouwkundige vergunning vereist voor het aanmerkelijk wijzigen van het reliëf van de bodem, onder meer door de bodem aan te vullen, op te hogen, uit te graven of uit te diepen waarbij de aard of de functie van het terrein wijzigt. Er bestond vroeger wel een probleem om te weten wanneer een reliëfwijziging als aanmerkelijk kon worden beschouwd. In de regel werd een reliëfwijziging van meer dan 50 cm aldus beschouwd. Doch ook eventueel geringere reliëfwijzigingen werden (onder meer in de rechtspraak³) als aanmerkelijk beschouwd wanneer zij over grote oppervlakten plaatsvonden, of gebeurden in natuurgebieden, ecologisch waardevolle gebieden en dergelijke. In de lijn daarvan heeft de decreetgever expliciet vermeld dat onder een aanmerkelijke reliëfwijziging onder meer elke aanvulling, ophoging, uitgraving of uitdieping die de aard of functie van het terrein wijzigt, valt.

1.1.1.5. Opslagplaats, parking, verplaatsbare constructies voor bewoning

Een stedenbouwkundige vergunning is vereist voor het gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten van een grond voor:

- a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, of van allerlei materialen, materieel of afval;
- b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens,

2. ParI.St. VI. ParI. 1998-99, nr. 1332/1, 53; Corr. Gent 28 december 1993, TMR 1994, 265, noot L. DE JAGER.

3. RvS Walgraef, nr. 34601, 5 april 1990; Gent 8 februari 1996, TROS 1996, 256; Rb. Brugge 28 februari 1994, TMR 1994, 343.

c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, in het bijzonder woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen en tenten, met uitzondering van het kamperen op een vergund of van vergunning vrijgesteld openlucht recreatief terrein in de zin van het decreet van 10 juli 2008 betreffende het toeristische logies.

Een 'gewoonlijk' gebruik is te onderscheiden van een louter occasioneel gebruik en veronderstelt dus een geregeld gebruik (maar niet noodzakelijk een regelmatig gebruik). Het feit dat een gemeente belastingen heft op een tweede verblijf of nutsvoorzieningen aanlegt, wordt in de rechtspraak⁴ niet als een verschoningsgrond voor het in stand houden van een wederrechtelijk opgericht weekendverblijf, aangezien.

1.1.1.6. Wijzigen van de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed

De hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed geheel of gedeeltelijk wijzigen, behoeft een stedenbouwkundige vergunning indien de Vlaamse Regering deze functiewijziging als vergunningsplichtig heeft aangemerkt. Art. 1.1.2, 5° VCRO verstaat

voor de toepassing van deze codex onder “functie”: “het feitelijk gebruik van een onroerend goed of een gedeelte daarvan”.

De Vlaamse Regering heeft deze bepaling uitgevoerd in art. 2 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen²:

“§ 1. Een stedenbouwkundige vergunning is nodig als een van de hierna vermelde hoofdfuncties van een onroerend bebouwd goed geheel of gedeeltelijk wordt gewijzigd in een andere hierna vermelde hoofdfunctie. Worden als hoofdfunctie beschouwd:

1° wonen;

2° verblijfsrecreatie;

3° dagrecreatie;

4° landbouw in de ruime zin;

5° handel, horeca, kantoorfunctie en diensten;

6° industrie en ambacht.

Een stedenbouwkundige vergunning is ook vereist als de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed geheel of gedeeltelijk wordt gewijzigd van de hoofdfunctie gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen naar een van de in het eerste lid vermelde hoofdfuncties. Een stedenbouwkundige vergunning is niet vereist als de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed geheel of gedeeltelijk wordt

4. Corr. Turnhout 30 november 1993, TMR 1995, 154.

gewijzigd van een van de in het eerste lid opgesomde hoofdfuncties naar de hoofdfunctie gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

§ 2. Een stedenbouwkundige vergunning is steeds nodig als het onroerende bebouwde goed een exploitatiewoning bij een gebouw dat onder de functiecategorie “landbouw in de ruime zin” of “industrie en ambacht” valt, betreft en de nieuwe hoofdfunctie na overdracht van enig zakelijk recht geen binding meer heeft met de al dan niet beëindigde exploitatie.

§ 3. Vrijgesteld van deze stedenbouwkundige vergunning is het in een woongebouw uitoefenen van functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, horeca, dienstverlening en ambacht, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:

1° het woongebouw is gelegen in een woongebied of in een daarmee vergelijkbaar gebied;

2° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;

3° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter;

4° de complementaire functie is niet strijdig met de voorschriften van stedenbouwkundige verordeningen, bouwverordeningen, verkavelingsverordeningen, ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verkavelingsvergunningen.”

Voorbeelden van vergunningsplichtige wijzigingen:

² B.S. 18 mei 2000, laatst gewijzigd bij B.Vl.R. van 16 juli 2010 tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, B.S. ...; www.ruimtelijkeordening.be.

- de inrichting van een woonhuis als kantoorruimte;
- het gebruik van een oude bedrijfsruimte als discotheek;
- het permanent bewonen van een weekendhuisje in een gebied voor verblijfsrecreatie;
- de bewoning door niet-landbouwers van een exploitatiewoning bij een landbouwbedrijf die zij hebben gekocht.

In art. 2, § 3 van dit besluit worden enkele wijzigingen vrijgesteld van stedenbouwkundige vergunning (1.1.2.2.).

In de rechtspraak⁵ werd geoordeeld dat een gebruikswijziging naar een situatie waarvoor geen bouwvergunning verkregen had kunnen worden, een bouw misdrijf inhoudt, ook al is de gebruikswijziging in kwestie op zich niet vergunningsplichtig.

Functiewijzigingen van onbebouwde onroerende goederen, vallen niet onder de stedenbouwkundige vergunning, maar kunnen wel verboden zijn volgens de stedenbouwkundige voorschriften.

1.1.1.7. *Wijzigen aantal woongelegenheden in gebouw*

Een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woongelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande wijzigen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer, is onderworpen aan een stedenbouwkundige vergunning. In art. 4.2.1, 16° VCRO wordt ‘woning’ gedefinieerd als: “een goed, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 31°, van de Vlaamse Wooncode”. Een schoolvoorbeeld is het omvormen van een stadswoning tot studentenkamers.

[5. Corr. Gent 25 februari 1997, TMR 1998, 127.](#)

1.1.1.8. *Recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen*

Ten slotte heeft ook het aanleggen of wijzigen van recreatieve terreinen, onder meer een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld of een zwembad, een stedenbouwkundige vergunning. Het gaat om een exemplatieve opsomming, geen uitputtende.

1.1.2 AFWIJKINGEN (GEEN VERGUNNINGSPLICHTIGE HANDELINGEN)

1.1.2.1. *Onderhoudswerken aan constructies*

Volgens art. 4.2.1, 1° VCRO behoeven onderhoudswerken aan constructies geen stedenbouwkundige vergunning. Het gaat om werken, andere dan stabiliteitswerken, die

het gebruik van een constructie voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen. Voorbeelden zijn: het vervangen van afvoerbuizen; het vervangen van pannenlatten in het dak; het vervangen van een vermolmd vensterraam (door een gelijkaardig); en het aanbrengen van nieuwe (gelijkaardige) bakstenen en nieuwe specie in een bouwvallige muur.

Onderhoudswerken kunnen worden uitgevoerd ongeacht de ruimtelijke bestemming waarin de constructie zich bevindt, zoals wordt bevestigd door het Grondwettelijk Hof⁶.

1.1.2.2. Vrijgestelde handelingen

Op grond van art. 4.2.3 VCRO “bepaalt de Vlaamse Regering de lijst van de handelingen met een tijdelijk of occasioneel karakter of met een geringe ruimtelijke impact waarvoor in afwijking van artikel 4.2.1 geen stedenbouwkundige vergunning vereist is”.

De Vlaamse Regering heeft deze bepaling uitgevoerd in het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van de handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is³ (Vrijstellingenbesluit):

Het Vrijstellingsbesluit vangt aan met een aantal definities.

De vrijstellingen gelden volgens de art. 1.2. tot en met 1.4. van het Vrijstellingenbesluit:

- onverminderd andere regelgeving, inzonderheid de regelgeving inzake beschermde monumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten, landschappen en archeologische sites, waarvoor een apart systeem van toelatingen geldt;
- voor zover deze handelingen niet strijdig zijn met de voorschriften van stedenbouwkundige verordeningen, of met de uitdrukkelijke voorwaarden van stedenbouwkundige vergunningen, en;
- voor zover deze handelingen niet strijdig zijn met de voorschriften van gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, algemene plannen van aanleg, bijzondere plannen van aanleg of verkavelingsvergunningen die niet opgenomen zijn in de gemeentelijke lijst, opgemaakt in toepassing van artikel 4.4.1, §3 van de VCRO.

Vervolgens worden de vrijstellingen gegeven, inhoudelijk gegroepeerd in de volgende hoofdstukken:

- handelingen in, aan en bij woningen;
- handelingen in, aan en bij andere gebouwen dan woningen;
- handelingen in industriegebied;
- handelingen in agrarisch gebied;
- groen;
- tijdelijke handelingen;
- wijzigingen van al ingerichte terreinen;
- publiciteit;
- algemeen belang;

³ B.S. ...; www.ruimtelijkeordening.be. In werking getreden op 1 december 2010.

- telecommunicatie, en;
- afbraak.

Zo zijn voor wat betreft de handelingen in, aan en bij woningen betreft, volgens art. 2.1. van het Vrijstellingenbesluit vrijgesteld:

1° gebruikelijke ondergrondse constructies als ze niet voor de rooilijn of in een achteruitbouwstrook liggen;

2° handelingen zonder stabiliteitswerken en zonder wijziging van het fysiek bouwvolume aan zijgevels, achtergevels en daken;

3° zonnepanelen of zonneboilers op een plat dak, tot maximaal 1 meter boven de dakrand, en zonnepanelen of zonneboilers die geïntegreerd zijn in het hellende dakvlak;

4° binnenverbouwingen zonder stabiliteitswerken;

5° afsluitingen tot een hoogte van twee meter in de zijtuin en achtertuin;

6° open afsluitingen tot een hoogte van twee meter in de voortuin;

7° gesloten afsluitingen tot een hoogte van 1 meter in de voortuin;

8° niet-overdekte constructies tot maximaal 80 vierkante meter per goed, met inbegrip van alle bestaande niet-overdekte constructies, in zijtuin en achtertuin, tot op 1 meter van de perceelsgrenzen;

9° de strikt noodzakelijke toegangen tot en opritten naar het gebouw of de gebouwen;

10° de plaatsing van allerlei kleine tuinconstructies zoals tuinornamenten, brievenbussen, barbecues en speeltoestellen;

11° van het hoofdgebouw vrijstaande niet voor verblijf bestemde bijgebouwen, met inbegrip van carports, in de zijtuin tot op 3 meter van de perceelsgrenzen of in de achtertuin tot op 1 meter van de perceelsgrenzen. De vrijstaande bijgebouwen kunnen in de achtertuin ook op of tegen de perceelsgrens geplaatst worden als ze tegen een bestaande scheidingsmuur opgericht worden en als de bestaande scheidingsmuur niet gewijzigd wordt. De totale oppervlakte blijft beperkt tot maximaal 40 vierkante meter per goed, met inbegrip van alle bestaande vrijstaande bijgebouwen. De hoogte is beperkt tot 3 meter;

12° het opslaan van allerlei bij de woning horende materialen en materieel met een totaal maximaal volume van 10 kubieke meter, niet zichtbaar vanaf de openbare weg;

13° het plaatsen van één verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, zoals één woonwagen, kampeerwagen of tent, niet zichtbaar vanaf de openbare weg, zonder er effectief te wonen. ”

Art. 2.2. voegt eraan toe dat “de vrijstelling, vermeld in artikel 2.1, geldt alleen als de handelingen voldoen aan al de volgende voorwaarden:

1° ze worden volledig uitgevoerd binnen een straal van 30 meter van een hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woning;

2° er wordt geen vergunningsplichtige functiewijziging doorgevoerd;

3° het aantal woongelegenheden blijft ongewijzigd;

4° de handelingen zijn niet gesitueerd in een oeverzone, afgebakend in een bekkenbeheersplan of deelbekkenbeheersplan, noch in de 5 meter brede strook, te rekenen vanaf de bovenste rand van het talud van ingedeelde onbevaarbare en bevaarbare waterlopen;

5° de handelingen, vermeld in art. 2.1, 8°, 11°, 12° en 13° zijn niet gesitueerd in ruimtelijk kwetsbaar gebied.”

6. Arbitragehof 22 april 2002, nr. 71/2002, BS 11 mei 2002, sub B.10.02.

1.1.2.3. Meldingsplichtige handelingen

Op grond van art. 4.2.2., § 1 VCRO “bepaalt de Vlaamse Regering de gevallen waarin de vergunningsplicht vervangen wordt door een verplichte melding van de handelingen aan het college van burgemeester en schepenen. De meldingsplicht betreft gevallen waarin de beoordelingsruimte van het bestuur minimaal is omwille van het eenvoudige en gangbare karakter van de betrokken handelingen, of de onderworpenheid van de handelingen aan nauwkeurige stedenbouwkundige voorschriften, verkavelingsvoorschriften of integrale ruimtelijke voorwaarden, vermeld in artikel 4.3.1, § 2, tweede lid. De Vlaamse Regering kan tevens de van de vergunningsplicht vrijgestelde werken, vermeld in artikel 4.2.1, 50, c), aan de meldingsplicht onderwerpen. De meldingsplichten, vermeld in het eerste en het tweede lid, kunnen nooit worden ingevoerd voor handelingen die gelegen zijn in een ruimtelijk kwetsbaar gebied.”

Er was reeds één geval waarin volgens het art. 4.2.4 VCRO de vergunningsplicht werd omgezet in een meldingsplicht;

“§ 1. In zoverre de verwezenlijking van een ondergeschikte wooneenheid met het oog op de creatie van een vorm van zorgwonen vergunningsplichtig is, wordt deze vergunningsplicht van rechtswege omgezet in een meldingsplicht, op voorwaarde dat de ondergeschikte wooneenheid verwezenlijkt wordt binnen het bestaande bouwvolume van de woning.

Het beëindigen van de zorgsituatie, vermeld in artikel 4.1.1, 180, d), is eveneens meldingsplichtig.

§2. Indien een bestaande zorgwoning, na het beëindigen van de zorgsituatie, aangewend zal worden voor de huisvesting van meerdere gezinnen of alleenstaanden, is daartoe een voorafgaande stedenbouwkundige vergunning voor het opsplitsen van een woning vereist.”

De term ‘zorgwonen’ is gedefinieerd in art. 4.1.1, 8° VCRO.

Bovendien is art. 4.2.2., § 1 VCRO uitgevoerd bij Besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 betreffende de meldingsplichtige handelingen ter uitvoering van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening⁴ (Meldingsbesluit).

Het Meldingsbesluit vangt aan met een aantal definities.

De meldingsplicht geldt volgens de art. 6 van het Meldingsbesluit niet voor:

- handelingen die strijdig zijn met de voorschriften van stedenbouwkundige verordeningen, ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg of verkavelingsvergunningen, of met de uitdrukkelijke voorwaarden van stedenbouwkundige vergunningen, met behoud van de toepassing van de andere regelgeving die van toepassing is;
- handelingen, te verrichten op percelen waarop voorlopig of definitief beschermde monumenten aanwezig zijn, in voorlopig of definitief beschermde landschappen, in voorlopig of definitief aangeduide erfgoedlandschappen, in voorlopig of definitief beschermde stads- en dorpsgezichten, of in voorlopig of definitief beschermde archeologische monumenten;
- handelingen die uitgevoerd worden in een oeverzone, afgebakend in een bekkenbeheersplan of deelbekkenbeheersplan, noch in de 5 meter brede strook, te rekenen vanaf de bovenste rand van het talud van ingedeelde onbevaarbare en bevaarbare waterlopen;
- handelingen die uitgevoerd worden voor de rooilijn of in een achteruitbouwstrook.

De meldingsplicht komt in de plaats van de vergunningsplicht:

- volgens art. 2, “voor handelingen met stabiliteitswerken die uitgevoerd worden binnen in hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen, (...) als aan de volgende voorwaarden voldaan is:

1° er wordt geen vergunningsplichtige functiewijziging doorgevoerd;

2° het aantal woongelegenheden blijft ongewijzigd.”;

- volgens art. 3 “voor handelingen met stabiliteitswerken die uitgevoerd worden aan zijgevels, achtergevels en daken van hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen, (...) als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1° er wordt geen vergunningsplichtige functiewijziging doorgevoerd;

2° het aantal woongelegenheden blijft ongewijzigd;

3° het fysiek bouwvolume en bouwoppervlakte blijven ongewijzigd.”;

- volgens art. 4 “voor de oprichting van bijgebouwen die aangebouwd zijn aan de hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woning, (...) als aan de volgende voorwaarden voldaan is.

1° er wordt geen vergunningsplichtige functiewijziging doorgevoerd;

2° het aantal woongelegenheden blijft ongewijzigd;

3° de totale oppervlakte van de bestaande en de op te richten aangebouwde bijgebouwen bedraagt maximaal 40 vierkante meter;

⁴ B.S. ...; www.ruimtelijkeordening.be. In werking getreden op 1 december 2010.

4° de gebouwen worden geplaatst in de zijtuin tot op 3 meter van de perceelsgrenzen of in de achtertuin tot op 2 meter van de perceelsgrenzen;

5° de hoogte is beperkt tot 4 meter.

In afwijking van het eerste lid, 4°, mag, als het hoofdgebouw is opgetrokken op of tegen de perceelsgrens, het aangebouwde bijgebouw ook opgetrokken worden op of tegen de perceelsgrens, tegen een bestaand aanpalend gebouw, als de bestaande scheidingmuur niet gewijzigd wordt. (...);

- volgens art. 5 “voor de verbouwing of uitbreiding van een bestaand, hoofdzakelijk vergund industrieel of ambachtelijk bedrijf, gelegen in industriegebied in de ruime zin, (...), als aan de volgende voorwaarden voldaan is:

1° de handelingen brengen geen wijziging van de industriële of ambachtelijke functie met zich mee;

2° er wordt geen bedrijfswoning gecreëerd;

3° de uitbreiding maakt een fysisch geïntegreerd deel uit van het bestaande gebouwencomplex;

4° de werken gaan niet gepaard met een ontbossing, inname of aantasting van bufferzones;

5° de hoogte van de gebouwen wordt beperkt tot de afstand tot de zijdelingse en de achterste perceelsgrenzen;

6° de afstand tot de zijdelingse en de achterste perceelsgrenzen bedraagt minstens 3 meter;

7° de gebouwen zijn niet hoger dan 10 meter;

8° voor de inrichting is een milieuvergunning klasse I of II verleend, en de gebouwen zijn in het aanvraagdossier van de milieuvergunning vermeld.”

De overtreding van de meldingsplicht is niet strafbaar, tenzij zij door de gemeente wordt strafbaar gesteld op grond van artikel 119bis van de Nieuwe Gemeentewet⁷.

1.1.2.4. Aanvullingen of wijzigingen door lokale stedenbouwkundige verordeningen

Volgens art. 4.2.5 VCRO kunnen provinciale en gemeentelijke verordeningen aanvullingen en zelfs wijzigingen aanbrengen aan de vergunningsplichtige en meldingsplichtige handelingen: “Provinciale en gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen kunnen:

1° de vergunningsplichtige handelingen aanvullen;

2° voor meldingsplichtige handelingen een vergunningsplicht invoeren;

3° voor vrijgestelde handelingen een meldingsplicht invoeren.

Provinciale en gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen kunnen de vergunningsplicht niet vervangen door een meldingsplicht. Zij kunnen vergunningsof

meldingsplichtige handelingen niet vrijstellen van de vergunningsof meldingsplicht.”

7. Redenering uit art. 4.2.2, § 5 VCRO.

Er geldt ook een overgangsbepaling, neergelegd in art. 4.2.6 VCRO: “De provinciale en gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen die werden vastgesteld vòòr 1 september 2009 en die op grond van de mogelijkheden, voorzien in de vroegere regelgeving, een vergunningsplicht hebben ingevoerd voor van vergunning vrijgestelde handelingen, blijven geldig tot ze worden opgeheven. De verordenende overheid kan na 1 september 2009 wijzigingen aan deze stedenbouwkundige verordeningen aanbrengen binnen de marges, vermeld in artikel 4.2.5.”

1.1.3. AFWIJKINGEN (WEL NOG VERGUNNINGSPLICHTIGE HANDELINGEN)

1.1.3.1. Verkavelingsvergunning geldt als stedenbouwkundige vergunning voor bouwrijp maken van de verkaveling

Volgens art. 4.2.17, § 1 VCRO geldt een verkavelingsvergunning als stedenbouwkundige vergunning voor het bouwrijp maken van de verkaveling, zodat voor deze handelingen geen (aparte) stedenbouwkundige vergunning is vereist:

“Een verkavelingsvergunning geldt als stedenbouwkundige vergunning voor wat betreft alle in de verkavelingsvergunning opgenomen handelingen die de verkaveling bouwrijp maken, zoals in het bijzonder:

1° de aanleg van nieuwe verkeerswegen, of de tracéwijziging, verbreding of opheffing daarvan;

2° het wijzigen van het reliëf van de bodem;

3° het ontbossen, onverminderd artikel 4.2.19, §2, en artikel 4.3.1, §4;

4° het afbreken van constructies.

Het eerste lid geldt voor zover de aanvraag voor de verkavelingsvergunning ook voor wat betreft de handelingen die het voorwerp uitmaken van de stedenbouwkundige vergunningsplicht voldoet aan de vereisten inzake ontvankelijkheid en volledigheid. De gelijkstelling met een stedenbouwkundige vergunning geldt niet voor inrichtingen die onderworpen zijn aan de milieuvergunningsplicht of de meldingsplicht, vermeld in het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning.”

1.1.3.2. Vermoeden van stedenbouwkundige vergunning

Volgens art. 4.2.14 VCRO geldt in twee gevallen een vermoeden van stedenbouwkundige vergunning, zodat geen stedenbouwkundige vergunning moet worden aangevraagd:

“§1. Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden vòòr 22 april 1962, worden voor de toepassing van deze codex te allen tijde geacht te zijn vergund.

§2. Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, worden voor de toepassing van deze codex geacht te zijn vergund, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie. Het tegenbewijs, vermeld in het eerste lid, kan niet meer worden geleverd eens de constructie één jaar als vergund geacht opgenomen is in het vergunningenregister.

1 september 2009 geldt als eerste mogelijke startdatum voor deze termijn van één jaar. Deze regeling geldt niet indien de constructie gelegen is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied.

§3. Indien met betrekking tot een vergund geachte constructie handelingen zijn verricht die niet aan de voorwaarden van §1 en §2, eerste lid, voldoen, worden deze handelingen niet door de vermoedens, vermeld in dit artikel, gedekt.

§4. Dit artikel heeft nimmer voor gevolg dat teruggekomen wordt op in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissingen die het vergund karakter van een constructie tegenspreken.”

Onder de ‘rechtens toegelaten bewijsmiddelen’ verstaat art. 4.1.1, 10° VCRO: “de bewijsmiddelen, vermeld in boek III, titel III, hoofdstuk VI van het Burgerlijk Wetboek”. Het bewijs van het bestaan van een constructie kan dus op de meest diverse wijzen worden bewezen, zoals door vermelding van de constructie op een kadasterplan, door fotomateriaal, postkaarten, facturen of rekeningen van nutsvoorzieningen⁸, zelfs door getuigen. Bij het weerlegbaar vermoeden kan de overheid het tegenbewijs leveren door middel van de twee bewijsmiddelen die de VCRO opsomt. Maar art. 4.2.14, § 2, tweede lid VCRO bevat een belangrijke beperking in verband met het tegenbewijs: “Het tegenbewijs, vermeld in het eerste lid, kan niet meer worden geleverd eens de constructie één jaar als vergund geacht opgenomen is in het vergunningenregister. 1 september 2009 geldt als eerste mogelijke startdatum voor deze termijn van één jaar. Deze regeling geldt niet indien de constructie gelegen is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied.”

Dat de constructies worden vermoed vergund te zijn, is onder meer van belang om stedenbouwkundige vergunning te kunnen verkrijgen in het kader van de afwijkingen en uitzonderingen voor zonevreemde constructies.

In art. 5.1.3 en 5.1.4 VCRO wordt ingegaan op de inschrijving van het ‘vergund geacht’ zijn in het vergunningenregister.

1.2. VOORWERP VAN DE VERKAVELINGSVERGUNNING

Art. 4.2.15 VCRO stelt:

“§ 1. Niemand mag zonder voorafgaande verkavelingsvergunning een stuk grond verkavelen voor woningbouw of voor het opstellen van vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt. De verkoop van kavels die het

voorwerp uitmaken van een verkoop van woningen op plan valt eveneens onder deze vergunningsplicht.

8. [Parl.St. VI.Parl. 2002-03, nr. 1566/7, 17.](#)

Een verkavelingsvergunning kan worden aangevraagd en verleend voor het verkavelen voor de aanleg en het bebouwen van terreinen voor andere functies.

§ 2. Een verkavelingsvergunning omvat reglementaire voorschriften aangaande de wijze waarop de verkaveling ingericht wordt en de kavels bebouwd kunnen worden. Op deze verkavelingsvoorschriften kunnen beperkte afwijkingen worden toegestaan met toepassing van artikel 4.4.1.”

Onder ‘verkavelen’ verstaat art. 4.1.1, 14° VCRO: “een gr on d vrijwillig verdelen in twee of meer kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor méér dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om één van deze overdrachtvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, zulks met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies”.

Omdat ook wordt gesproken van het aanbieden van de overdracht, behoort de verkoop van een stuk grond onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van een verkavelingsvergunning, niet meer tot de mogelijkheden⁹. Dus een afsplitsing van de tuin van een bebouwd goed, met het oog op verkoop voor woningbouw, is onderworpen aan een verkavelingsvergunning. Voor een verdeling van een stuk grond zonder de bedoeling om op één van de kavels te bouwen, is geen verkavelingsvergunning vereist. Ook indien een eigenaar meerdere woningen wenst op te richten op zijn grond, met het oog op de verkoop van deze woningen zonder de grond, is volgens de Raad van State¹⁰ geen verkavelingsvergunning nodig.

Ook wie bouwt overeenkomstig een stedenbouwkundige vergunning, doch in strijd met een verkavelingsvergunning, is strafbaar¹¹.

1.3. GEVOLGEN VAN DE REGULARISATIEVERGUNNING

De strafbepaling spreekt over een ‘voorafgaande’ vergunning. In art. 4.2.24 VCRO wordt evenwel de regularisatievergunning (hoofdstuk 9) besproken, die achteraf kan worden verleend:

“§1. Een regularisatievergunning is een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning die tijdens of na het verrichten van vergunningsplichtige handelingen wordt afgeleverd.

Bij de beoordeling van het aangevraagde worden de actuele regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften en eventuele verkavelingsvoorschriften als uitgangspunt genomen.

9. [B. BOUCKAERT en T. DE WAELE, Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw in het Vlaamse Gewest, Brugge, Vanden Broele, 2004, 203.](#)

10. RvS 18 juni 1997, nr. 66.863, Kremer-Wasmuth.

11. Brussel 15 maart 1978, T.Aann. 1978, 303, noot J. DE SURAY; Corr. Namen 20 mei 1981,

RRD 1981, 246; contra Antwerpen 11 september 2002, 1108P2000, onuitg.

§2. Een aanvraag tot regularisatie bevat een afschrift van eventuele processenverbaal, administratieve beslissingen en rechterlijke beslissingen met betrekking tot de constructie, dewelke ter kennis van de aanvrager werden gebracht.

§3. Het niet vervolgen van een inbreuk door de overheid, wettigt op zich de regularisatie niet.

De sanctionering van een inbreuk sluit een regularisatie niet uit.

§4. De regularisatievergunning wordt afgeleverd met inachtneming van de gebruikelijke beoordelingscriteria en conform de gebruikelijke vergunningsprocedure. Aan de vergunning kunnen de voorwaarden en lasten, vermeld in artikel 4.2.19 en 4.2.20, worden verbonden. Onverminderd de gebruikelijke verplichtingen tot de organisatie van een openbaar onderzoek over een vergunningsaanvraag, geldt dat alleszins een openbaar onderzoek moet worden ingericht indien het voorwerp van de regularisatieaanvraag gelegen is in ruimtelijk kwetsbaar gebied.”

Indien de regularisatievergunning wordt afgeleverd in het kader van een minnelijke schikking (of vergelijk) tussen de stedenbouwkundige inspecteur en de overtreder, dan leidt de uitvoering ervan volgens art. 6.1.51 VCRO tot het verval van de strafvordering en van het recht van de overheid om het herstel te vorderen. Indien de regularisatievergunning wordt afgeleverd buiten het kader van een minnelijke schikking (of vergelijk) tussen de stedenbouwkundige inspecteur en de overtreder, dan stelt men zich voor de toekomst in orde met de bepalingen van de wetgeving, zodat men meer kan worden gestraft voor het in stand houden van de onvergunde werken, en er ook geen herstelmaatregelen meer kunnen worden bevolen¹². De constructies zijn immers niet langer onvergund. Een regularisatievergunning wordt echter in beginsel niet voor het verleden uitgereikt, zodat men wel strafbaar blijft voor het zonder vergunning verrichten van de handelingen en het in stand houden van deze situatie in de periode voorafgaand aan de regularisatievergunning¹³.

De eventuele onwettigheid van de overheidsbeslissing om de regularisatie te weigeren heeft niet tot gevolg dat de uitgevoerde werken als vergund worden beschouwd¹⁴.

12. Cass. 18 april 1985, Arr. Cass. 1984-85, 1106; G. DEBERSAQUES, B. HUBEAU en P. LEFRANC,

De sanctionering van stedenbouwmisdrijven — handhavingsmaatregelen, Brugge, Die Keure,

2001, 121-122; vgl. Cass. 27 maart 2001, AJT 2001-02, TMR 2001 (verkort), 315.

13. Cass. 4 juni 1996, Arr. Cass. 1996, 535 en TROS 1996 (weergave), 256; Cass. 27 maart 2001,

AJT 2001-02, TMR 2001 (verkort), 315; Cass. 11 december 2001; Corr. Gent 28 november

2000, TMR 2001, 251, noot M. FAURE; G. DEBERSAQUES en P. LEFRANC, “Het na een vernietigingsarrest van de Raad van State zonder stedenbouwkundige vergunning in

stand houden van een gebouw is een stedenbouwmisdrijf”, RW 1999-2000, 1161-1162; G. DEBERSAQUES, B. HUBEAU en P. LEFRANC, De sanctionering van stedenbouwmisdrijven — handhavingsmaatregelen, Brugge, Die Keure, 2001, 121.
14. Cass. 7 november 1995, TMR 1997, 109.

In het geval er een stedenbouwkundige vergunning werd verkregen, maar niet (volledig) werd gebouwd volgens deze vergunning, hoeft men niet altijd een regularisatievergunning aan te vragen om zich voor de toekomst in orde te stellen met de bepalingen van de wetgeving. Voor ‘marginale afwijkingen’ bestaat de mogelijkheid deze wettig te maken door het aanvragen van een as-builtattest (hoofdstuk 9).

1.4. GEVOLGEN VAN DE ONWETTIGE VERGUNNING

In beginsel levert het verrichten van bouwwerken met een stedenbouwkundige vergunning die naderhand onwettig blijkt te zijn, een onoverkomelijke dwaling op en dus een vrijspraak voor de beklaagde. Er bestaat rechtspraak van het Hof van Cassatie¹⁵ waarin dit wordt aanvaard, doch waarin ook wordt gesteld dat het in stand houden van de werken door de betrokkene nadat hij kennis kreeg van het vernietigingsarrest van de Raad van State wél een misdrijf vormt, dit ongeacht of later nog een nieuwe vergunning zou worden verleend. Hij wist dan immers dat de vergunning onwettig was¹⁶. In dezelfde lijn werd in de rechtspraak¹⁷ aangenomen dat indien de Raad van State slechts na betrekkelijk omstandige redeneringen betreffende de begrippen ‘bosgebied’ en ‘landschappelijk waardevol’ tot de conclusie komt dat de verleende vergunningen strijdig zijn met de kenmerken van het gebied, de periode van strafbaarheid van de overtreding pas ingaat op de dag waarop het arrest van de Raad van State wordt betekend. Zolang de vergunning niet werd geschorst of vernietigd door de Raad voor vergunningsbetwistingen (die sinds 1 september 2009 de administratieve rechter is inzake stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen), levert de vergunning in principe een onoverkomelijke dwaling op.

Maar wanneer de beklaagde de (onwettige) vergunning maar heeft kunnen bekomen door een verkeerde voorstelling van zaken¹⁸, of ook wanneer de zogezegde vergunning zo duidelijk afwijkt van een vergunning dat de betrokkene redelijkerwijze moet weten dat het document niet kan doorgaan voor een vergunning (zoals een brief enkel ondertekend door de burgemeester en voorzien van een stempel¹⁹), kan deze in zijn hoofde geen onoverkomelijke dwaling uitmaken. En ook wanneer men in de vergunningsaanvraag verklaart kennis te

15. Cass. 2 december 1981, RW 1982-83, 1008; 27 maart 1984, RW 1984-85, 1090; 14 maart 1989, RW 1989-90, 953, noot D. MERCKX; 28 september 1999, RW 1999-2000, 1160, noot

G. DEBERSAQUES en P. LEFRANC.

16. M. FAURE, “De onoverkomelijke rechtsdwaling in milieustrafzaken”, RW 1991-92, 937-950.

17. Brussel 26 april 2000, Amén. 2000, 315, TROS 2001, 95 (verkort).
18. Gent 21 april 2000, TMR 2001, 21.
19. Antwerpen 15 mei 2002, nr. 738P2000, onuitg.; Corr. Mechelen 16 mei 2001, nr. ME66.CP.79-95, onuitg.

hebben van de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg, of als vastgoedmakelaar weet dat het appartementsgebouw niet toegelaten was volgens het algemeen plan van aanleg, kan een (onwettige) vergunning geen aanleiding geven tot een onoverkomelijke dwaling²⁰. Tevens in het geval van een manifest materieel onwettige vergunning (bv. een vergunning voor een villa in een natuurgebied op een voorheen onbebouwd perceel) kan geen sprake van een onoverkomelijke dwaling.

1.5. UITVOERBAARHEID VAN DE VERGUNNING

1.5.1. GELDINGSDUUR VAN DE VERGUNNING

Volgens art. 4.6.1 VCRO “geldt een stedenbouwkundige vergunning voor een onbepaalde duur, behoudens indien uitdrukkelijk anders vermeld”. Dit houdt in dat de vergunningverlenende overheid de geldingsduur van een stedenbouwkundige vergunning kan beperken (bv. voor publiciteitsinrichtingen voor een bepaalde duur, of voor bouwwerken tot de vermoedelijke levensduur ervan), waarna de toestand in de oorspronkelijke plaats moet worden hersteld. Op grond van art. 4.6.3 VCRO “kan de Vlaamse Regering nadere regelen bepalen op het vlak van de stedenbouwkundige vergunningen voor een bepaalde duur, in het bijzonder de minimale en maximale geldigheidsduur ervan”.

Ofschoon het niet uitdrukkelijk in het VCRO staat, geldt ook een verkavelingsvergunning voor onbepaalde duur. Een verkavelingsvergunning kan echter wel worden herzien of opgeheven overeenkomstig art. 4.6.5 of 4.6.6 VCRO:

“Art. 4.6.5.§1. Een niet-ervallen verkavelingsvergunning kan worden herzien of opgeheven ingevolge de definitieve vaststelling van een ruimtelijk uitvoeringsplan of een bijzonder plan van aanleg, op voorwaarde dat dit bij de voorlopige en de definitieve vaststelling van het plan uitdrukkelijk aangegeven is, ten minste op het grafisch plan.

In dat geval kan het voor de planopmaak bevoegde bestuursorgaan de schorsing gelasten van de verkoop of van de verhuring voor meer dan negen jaar en van de vestiging van een erfpacht of opstalrecht op het geheel of een gedeelte van de verkaveling.

De Vlaamse Regering kan nadere regelen bepalen voor de toepassing van het tweede lid.

§2. De bepalingen van dit artikel doen geen afbreuk aan de contractuele rechten tussen de verkavelaar en de eigenaars van de kavel, of tussen deze eigenaars onderling.

20. Gent 13 maart 1997, TMR 2000, 238; Gent 22 september 2000, TMR 2001, 178.

Art. 4.6.6. §1. Een niet-ervallen verkavelingsvergunning kan, voor wat het nietervallen gedeelte betreft, worden herzien of opgeheven op initiatief van het college van

burgemeester en schepenen, na verloop van vijftien jaar na de afgifte van de verkavelingsvergunning in laatste administratieve aanleg.

§2. Het college van burgemeester en schepenen plakt het voornemen om de herziening of de opheffing aan te vragen aan op de plaats waarop de verkavelingsvergunning betrekking heeft.

Het college van burgemeester en schepenen brengt alle eigenaars van de kavels per beveiligde zending op de hoogte van het voornemen om de herziening of de opheffing aan te vragen. De kennisgeving vermeldt dat schriftelijke bezwaren kunnen worden ingediend bij het college van burgemeester en schepenen binnen een vervalttermijn van dertig dagen, die ingaat vanaf de datum van betekening. Indien de aanvraag onderworpen is aan een openbaar onderzoek, vermeldt de kennisgeving echter de aanvangsdatum en de sluitingsdatum van het openbaar onderzoek.

§3. De procedurevoorschriften die van toepassing zijn op het verkrijgen van een verkavelingsvergunning, zijn eveneens van toepassing op de herziening of de opheffing van een verkavelingsvergunning. Het college van burgemeester en schepenen dient de aanvraag in overeenkomstig de bijzondere procedure, vermeld in artikel 4.7.26.

§4. De herziening of opheffing wordt geweigerd als de eigenaars van meer dan één vierde van de in de oorspronkelijke vergunning toegestane kavels een ontvankelijk, gegrond en op ruimtelijke motieven gebaseerd schriftelijk bezwaar hebben ingediend.

§5. De gewestelijke overheid die zich uitspreekt over de aanvraag kan de schorsing gelasten van de verkoop of van de verhuring voor meer dan negen jaar en van de vestiging van een erfpacht of opstalrecht op het geheel of een gedeelte van de verkaveling.

§6. De Vlaamse Regering kan nadere procedurele regelen bepalen voor de toepassing van dit artikel.”

1.5.2. WACHTTERMIJNEN, SCHORSING OF Vernietiging

In de reguliere procedure gelden wachttermijnen ingevolge art. 4.7.19, § 3 en art.

4.7.23, § 5 VCRO. Art. 4.7.19, § 3 VCRO betreft de beslissing in eerste aanleg: “Van een vergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen vijftendertig dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep. Indien een administratief beroep wordt ingesteld, geldt artikel 4.7.21, §8. Deze bepaling geldt onverminderd artikel 4.5.1, §2, van deze codex en artikel 4.2.6, §2, eerste lid, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het gronden pandenbeleid.”

Ingevolge art. 4.7.21, § 8 VCRO werkt een administratief beroep schorsend: “Het indienen van een beroepschrift schorst onmiddellijk de uitvoering van de vergunning tot aan de betekening van de beroepsbeslissing aan de aanvrager.”

Art. 4.7.23, § 5 VCRO betreft de beslissing in beroep:

“Van een vergunning, afgegeven door de deputatie, mag gebruik worden gemaakt vanaf de zesendertigste dag na de dag van aanplakking. Hetzelfde geldt voor de vergunning, afgegeven door het college van burgemeester en schepenen, waartegen het beroep door de deputatie stilzwijgend is afgewezen.

Het eerste lid geldt onverminderd artikel 4.5.1, §2, van deze codex en artikel 4.2.6, §2, eerste lid, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het gronden pandenbeleid.”

In de bijzondere procedure (voor handelingen van algemeen belang of voor aanvragen ingediend door publiekrechtelijke of semi-publieke rechtspersonen) geldt een wachtermijn ingevolge art. 4.7.26, § 4 VCRO:

“Van een vergunning, afgegeven binnen de bijzondere procedure, mag gebruik worden gemaakt vanaf de zesendertigste dag na de dag van aanplakking. Deze bepaling geldt onverminderd artikel 4.5.1, §2”.

Een vergunning verleend in beroep kan geschorst (en vernietigd) worden door de Raad voor vergunningsbetwistingen (die sinds 1 september 2009 de administratieve rechter is inzake stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen).

1.5.3. SCHORSING INGEVOLGE DE KOPPELING MET DE MILIEUVERGUNNING

De stedenbouwkundige vergunning kan ook geschorst zijn ingevolge de koppeling met de milieuvergunning. Art. 4.5.1 VCRO stelt meerbepaald:

“§1. Een stedenbouwkundige vergunning voor een inrichting waarvoor een milieuvergunning vereist is, wordt voor de toepassing van artikel 5, §2, van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning beschouwd als:

1° definitief verleend: vanaf de datum waarop van de stedenbouwkundige vergunning gebruik kan worden gemaakt overeenkomstig artikel 4.7.19, §3, artikel 4.7.23, §5, dan wel artikel 4.7.26, §4, tweede lid;

2° definitief geweigerd: vanaf de datum waarop in laatste administratieve aanleg beslist werd om de stedenbouwkundige vergunning niet af te leveren.

§2. Een stedenbouwkundige vergunning voor een inrichting, waarvoor een milieuvergunning nodig is of die onderworpen is aan de meldingsplicht conform het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, wordt geschorst zolang de milieuvergunning niet definitief werd verleend overeenkomstig artikel 5, §1, van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning of de melding niet is gebeurd.

In het geval, vermeld in het eerste lid, gaat de termijn van twee jaar, bepaald in artikel 4.6.2, §1, eerste lid, 1°, pas in op de dag dat de milieuvergunning definitief wordt verleend, respectievelijk de melding is gebeurd. **Als het gaat om met toepassing van artikel 4.2.2 meldingsplichtige handelingen, wordt de uitvoerbaarheid van de melding opgeschort.”**

Onder een ‘definitief verleende’ milieuvergunning verstaat art. 5, § 1 van het Decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, een milieuvergunning waartegen geen administratief beroep meer open staat.

Het beoordelen van de vraag of een stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft op (een gedeelte van) een gebouw waarin een ingedeelde inrichting zal worden ondergebracht, is uiteraard een feitenkwestie²¹. Het gebeurt soms dat een bedrijfsgebouw

wordt opgetrokken door een promotor met het oog op de verkoop van verhuur van onderdelen ervan, zonder dat bij voorbaat duidelijk is welke inrichtingen er zullen worden geëxploiteerd. In zo'n geval is de koppeling niet van toepassing, behoudens natuurlijk wanneer de aanvragers juist bewust de koppeling willen omzeilen²².

1.6. VERVAL VAN DE VERGUNNING

1.6.1. VERVAL VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING OP ZELFSTANDIGE BASIS

Volgens art. 4.6.2 VCRO “vervalt een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° de verwezenlijking van de stedenbouwkundige vergunning wordt niet binnen twee jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg gestart;
- 2° de werken worden gedurende meer dan twee jaar onderbroken;
- 3° de vergunde gebouwen zijn niet winddicht binnen drie jaar na de aanvang van de werken.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning aanhangig is bij de Raad voor vergunningsbetwistingen, behoudens indien vergunde handelingen in strijd zijn met een vòòr de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschade desalniettemin behouden.

Indien de stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

21. RvSt 13 oktober 1994, nr. 49.648, nv Reyntiens, TMR 1995, 147; RvS 11 januari 2001, nr. 92.152, Anckaert co, TMR. 2001, 325.

22. G. VAN HOORICK, Handboek Ruimtelijk bestuursrecht, Antwerpen, Intersentia, 2006, 365.

§2. Onverminderd §1 vervalt een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur waaraan een sociale last, vermeld in artikel 4.1.16 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het gronden pandenbeleid, is verbonden, van rechtswege indien de sociale last uitgevoerd wordt in natura en de werken niet zijn voltooid binnen de vijfjarentermijn, vermeld in artikel 4.1.20, §1, eerste lid, 2°, van voormeld decreet.

§3. Het verval van een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur geldt slechts ten aanzien van het niet afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt indien het, desgevallend na sloping van de niet afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.”

1.6.2. VERVAL VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING INGEVOLGE DE KOPPELING MET DE MILIEUVERGUNNING

De stedenbouwkundige vergunning kan ook vervallen zijn ingevolge de koppeling met de milieuvergunning. Art. 4.5.1, § 2, tweede lid VCRO stelt meerbepaald: “Wordt de milieuvergunning evenwel definitief geweigerd in de zin van artikel 5, §1, van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, dan vervalt de stedenbouwkundige vergunning van rechtswege. Het verval van de stedenbouwkundige vergunning wordt door de instantie die de milieuvergunning heeft geweigerd onverwijld meegedeeld aan de aanvrager en de overheid die de stedenbouwkundige vergunning heeft verleend. **Als het gaat om met toepassing van artikel 4.2.2 meldingsplichtige handelingen, kunnen deze handelingen niet worden uitgevoerd.”**

Onder een “definitief geweigerde” milieuvergunning verstaat art. 5, § 1 van het Decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, een weigering waartegen geen administratief beroep meer open staat.

1.6.3. VERVAL VAN DE VERKAVELINGSVERGUNNING

Bij verval van de verkavelingsvergunning maakt art. 4.6.4 VCRO een onderscheid naargelang het een zogenaamde kleine of grote verkaveling (met andere woorden naargelang al dan niet nieuwe wegen moeten worden aangelegd):

“§1. Een verkavelingsvergunning, waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd, of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege wanneer:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;

2° komt de verkoop van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;

3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

§2. Een verkavelingsvergunning waarbij nieuwe wegen worden aangelegd, of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege wanneer:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 4.2.20, §1;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste aanleg niet is overgegaan tot registratie van de in §1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste aanleg niet is overgegaan tot registratie van de in §1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

§3. Onverminderd §1 en §2 vervalt een verkaveling waaraan een sociale last, vermeld in artikel 4.1.16 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het gronden pandenbeleid, is verbonden, van rechtswege indien de sociale last uitgevoerd wordt in natura en de werken niet zijn voltooid binnen de vijfjarentermijn, vermeld in artikel 4.1.20, §1, eerste lid, 2°, van voormeld decreet.

§4. Indien de verkavelingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in §1, §2 en §3, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§5. Het verval, vermeld in §1 en §2, 2° en 3°, en §3, geldt slechts ten aanzien van het niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling.

§6. Onverminderd §5, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de verkavelingsvergunning beroepen, indien zij kunnen aantonen dat de overheid, na het verval, en ten aanzien van één of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan de verkavelingsvergunning heeft toegestaan, of stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend, in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden.

§7. De Vlaamse Regering kan maatregelen treffen aangaande de kennisgeving van het verval van rechtswege.”

1.7. UITVOEREN EN IN STAND HOUDEN

Het uitvoeren van een wederrechtelijke handelingen maakt een bouwmisdrijf uit, waarvoor de bouwheer, de architect, en de (onder)aannemer strafbaar kunnen zijn (hoofdstuk 2). Maar ook indien de eigenaar niet de opdrachtgever is, kan hij toch strafrechtelijk aansprakelijk zijn: het toestaan of aanvaarden van een bouwmisdrijf, als eigenaar, is immers strafbaar. Het toestaan of aanvaarden is niet gelijk te stellen met een louter gedogen (zoniet had men deze term maar moeten gebruiken in het decreet²³), maar veronderstelt een medeweten en een acceptatie van het misdrijf, zoals blijkt uit de parlementaire voorbereiding²⁴: het vereist dus een gedogen en tegelijk niets ondernemen om de onwettige toestand te doen ophouden²⁵.

Binnen de ruimtelijk kwetsbare gebieden is ook de instandhouding strafbaar, doch buiten de ruimtelijk kwetsbare gebieden is dit niet het geval.

Meer bepaald stelt art. 6.1.1, derde en vierde lid VCRO: “De strafsancie voor het in stand houden van inbreuken, vermeld in het eerste lid, 1°, 2°, 3°, 6° en 7°, geldt niet voor

zover de handelingen, werken, wijzigingen of het strijdige gebruik niet gelegen zijn in de ruimtelijk kwetsbare gebieden. Voor de strafbare instandhouding is uitsluitend vereist dat de wederrechtelijke handelingen op het ogenblik van de instandhouding gelegen zijn in ruimtelijk kwetsbaar gebied.” Art. 6.1.2 VCRO voegt eraan toe: “Artikel 6.1.1, derde lid, toegevoegd bij decreet van 4 juni 2003 en gedeeltelijk vernietigd bij arrest nr. 14/2005 van 19 januari 2005 van het Grondwettelijk Hof, wordt geïnterpreteerd als volgt: Deze bepaling heft de strafbaarstelling van de vermelde instandhoudingsmisdrijven op.”

Volgens art. 1.1.2, 10° VCRO wordt onder ‘ruimtelijk kwetsbare gebieden’ verstaan: “ a) de volgende gebieden, aangewezen op plannen van aanleg:

- 1) agrarische gebieden met ecologisch belang,
- 2) agrarische gebieden met ecologische waarde,
- 3) bosgebieden,
- 4) brongebieden,
- 5) groengebieden,
- 6) natuurgebieden,

23. Parl.St. VI.Parl. 1998-99, nr. 1332/1, 71; Antwerpen 15 februari 1990, RW 1990-91, 333, noot B. BOUCKAERT; contra M. BOES, “Kroniek ruimtelijke ordening en stedenbouw (1993-1998)”, RW 1998-99, 812.

24. Parl.St. VI.Parl. 1998-99, nr. 1332/8, 106-107.

25. Antwerpen 3 november 1999, TMR 2002, 282.

- 7) natuurgebieden met wetenschappelijke waarde,
- 8) natuurontwikkelingsgebieden,
- 9) natuurreservaten,
- 10) overstromingsgebieden,
- 11) parkgebieden,
- 12) valleigebieden,
- b) gebieden, aangewezen op ruimtelijke uitvoeringsplannen, en sorterend onder één van volgende categorieën of subcategorieën van gebiedsaanduiding:
 - 1) bos,
 - 2) parkgebied,
 - 3) reservaat en natuur,
 - c) het Vlaams Ecologisch Netwerk, bestaande uit de gebiedscategorieën Grote Eenheden Natuur en Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling, vermeld in het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu,
 - d) de beschermde duingebieden en de voor het duingebied belangrijke landbouwgebieden, aangeduid krachtens artikel 52, §1, van de wet van 12 juli 1973 op het natuurbehoud.”

Dit houdt in dat binnen de ruimtelijk kwetsbare gebieden bouw misdrijven zogenaamde voortdurende misdrijven zijn²⁶. Zo is niet alleen het zonder vergunning aanbrengen van een wegverharding door middel van bouwafval, een bouw misdrijf. Evenzeer is het onvergund in stand houden ervan, ook door de nieuwe eigenaar, een bouw inbreuk²⁷. De nieuwe eigenaar die na kennis te hebben genomen van het bestaan van een bouw misdrijf,

nalaat het herstel door te voeren, is strafbaar²⁸. Ook strafbaar is de instandhouding na een door de Raad van State vernietigde vergunning, of met een onwettige vergunning door hem in de hand gewerkt door een verkeerde voorstelling van zaken²⁹, of met een zogezegde vergunning die zo duidelijk afwijkt van een vergunning dat de burger redelijkerwijze moet weten dat het document niet kan doorgaan voor een vergunning (zoals een brief enkel ondertekend door de burgemeester en voorzien van een stempel³⁰), of met een vergunning waarvan door een strafrechtelijke uitspraak vaststaat dat zij vervalst werd³¹. Nadat in de lagere rechtspraak soms ook aannemers en architecten schuldig werden bevonden aan het instandhoudingsmisdrijf, werd deze kwestie

26. Cass. 19 januari 1971, Arr.Cass. 1971, 487-488; Cass. 27 juni 1985, Arr.Cass. 1984-85,

1501; Cass. 1 oktober 1992, TMR 1994, 113, noot R. VEKEMAN.

27. Vz. Dendermonde 25 juni 1997, TMR 1997, 394.

28. Cass. 14 maart 1989, Arr.Cass. 1988-89, 811, RW 1989-90, 953.

29. Gent 21 april 2000, TMR 2001, 21.

30. Antwerpen 15 mei 2002, nr. 738P2000, onuitg.; Corr. Mechelen 16 mei 2001, nr. ME66.CP.79-95, onuitg.

31. Antwerpen 15 april 1987, Pas. 1987, II, 159.

door het Hof van Cassatie³² beslecht in andersluidende zin. Het Hof heeft geoordeeld dat alleen wie over het onroerend goed zeggenschap heeft, schuld kan hebben aan het instandhoudingsmisdrijf.

2. INBREUK OP STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Volgens art. 6.1.1 VCRO “wordt de persoon gestraft die:

2° handelingen uitvoert, voortzet of in stand houdt in strijd met een ruimtelijk uitvoeringsplan, vermeld in de artikelen 2.2.1 tot en met 2.2.18, met een ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan waarvoor toepassing werd gemaakt van artikel 4.3.2 of 4.4.7, §1, of met de stedenbouwkundige en verkavelingsverordeningen, vermeld in de artikelen 2.3.1 tot en met 2.2.3, tenzij de uitgevoerde handelingen vergund zijn, of tenzij het gaat om onderhoudswerken aan een hoofdzakelijk vergunde constructie of om handelingen die vrijgesteld zijn van de vergunningsplicht;

3° als eigenaar toestaat of aanvaardt dat één van de onder (...) 2° vermelde strafbare feiten worden gepleegd, voortgezet of in stand gehouden;

6° een inbreuk op de plannen van aanleg en verordeningen die tot stand zijn gekomen volgens de bepalingen van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 en die van kracht blijven zolang en in de mate dat ze niet vervangen worden door nieuwe voorschriften uitgevaardigd krachtens onderhavige codex, pleegt na 1 mei 2000, of dit voortzet of in stand houdt, op welke wijze ook, tenzij de uitgevoerde werken, handelingen of wijzigingen vergund zijn, of tenzij het gaat om onderhoudswerken aan een hoofdzakelijk vergunde constructie of om handelingen die vrijgesteld zijn van de vergunningsplicht.”

Korter geformuleerd gaat het dus om inbreuken op stedenbouwkundige voorschriften. Onder 'stedenbouwkundig voorschrift' verstaat art. 1.1.2, 13° VCRO: "een reglementaire bepaling, opgenomen in:

a) een ruimtelijk uitvoeringsplan, b) een plan van aanleg, c) een stedenbouwkundige verordening, of een bouwverordening vastgelegd op grond van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996". Ook de verkavelingsverordeningen zijn echter in de strafbepaling opgenomen. Onder 'plan van aanleg' wordt in art. 1.1.2, 9° VCRO verstaan: "een gewestplan, een algemeen plan van aanleg of een bijzonder plan van aanleg". Het is niet noodzakelijk dat de inbreuken op stedenbouwkundige voorschriften een vergunning behoeven. Ook de Raad van State³³ lijkt alvast de stelling te steunen dat

32. Cass. 4 februari 2003, nr. P.01.1462.N/1, www.cass.be.

33. RvS 29 september 1999, nr. 82.492, Van Caeneghem en co.

niet-vergunningsplichtige handelingen toch strafbaar kunnen zijn op grond van deze bepaling. Een voorbeeld kan verduidelijking brengen van de soms onverwachte en niet onbelangrijke draagwijdte van deze bepalingen. De eigenaar (niet-landbouwer) van een perceel met een woonhuis koopt een belendend onbebouwd perceel gelegen in agrarisch gebied volgens het gewestplan, om het bij zijn tuin te voegen. Indien de eigenaar het nieuwe terrein begint om te vormen tot siertuin, dan gaat dit in tegen de stedenbouwkundige voorschriften voor agrarisch gebied, vastgelegd in het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp gewestplannen en gewestplannen, en begaat hij dus een bouw misdrijf.

Er gelden twee uitzonderingen: onderhoudswerken aan een hoofdzakelijk vergunde constructie, en handelingen die vrijgesteld zijn van de vergunningsplicht. Volgens art. 4.1.1, 7° VCRO wordt onder 'hoofdzakelijk vergund' verstaan: "een stedenbouwkundige vergunningstoestand, waarbij geldt dat:

a) bedrijven en hun constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke constructies vergund of vergund geacht zijn, ook wat de functie betreft, b) overige constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien ten minste negentig procent van het bruto-bouwvolume van de constructie, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft".

Zoals bij inbreuken op de vergunningsplicht, maakt het uitvoeren van wederrechtelijke handelingen een bouw misdrijf uit. Binnen de ruimtelijk kwetsbare gebieden is ook de instandhouding strafbaar, doch buiten de ruimtelijk kwetsbare gebieden is dit niet het geval.

3. DOORBREKING VAN EEN BEVEL TOT STAKING, BEKRACHTIGINGSBESLISSING OF BESCHIKKING IN KORTGEDING

Volgens art. 6.1.1 VCRO “wordt de persoon gestraft die:

5° de handelingen voortzet in strijd met het bevel tot staking, de bekrachtigingsbeslissing of, in voorkomend geval, de beschikking in kortgeding.”

De instandhouding van deze inbreuken is onbeperkt strafbaar. Tevens vallen deze inbreuken onder een administratieve geldboete (hoofdstuk 4).

Het bevel tot staking, de bekrachtigingsbeslissing en de beschikking in kortgeding, worden nader geregeld in art. 6.1.47 VCRO:

“De in artikel 6.1.5 vermelde ambtenaren, agenten of officieren van gerechtelijke politie kunnen mondeling ter plaatse de onmiddellijke staking van het werk, van de handelingen of van het gebruik bevelen indien zij vaststellen dat het werk, de handelingen of de wijzigingen een inbreuk vormen, vermeld in artikel 6.1.1, of wanneer niet voldaan is aan de verplichting van artikel 4.7.19, §4.

Als de in artikel 6.1.5 vermelde ambtenaren, agenten of officieren van gerechtelijke politie ter plaatse niemand aantreffen, dan brengen zij ter plaatse het schriftelijke bevel tot onmiddellijke staking op een zichtbare plaats aan.

Het proces-verbaal van de vaststelling wordt binnen acht dagen bij aangetekende brief met bericht van ontvangst of bij gerechtsdeurwaardersexploot ter kennis gebracht van de opdrachtgever, de architect en de persoon of aannemer die de werken of handelingen uitvoert. Betreft het bevel de staking van het gebruik van een goed, dan wordt het proces-verbaal op dezelfde manier ter kennis gebracht van de persoon die het goed gebruikt.

Tegelijkertijd wordt bij aangetekende brief een afschrift van het proces-verbaal overgemaakt aan de burgemeester van de gemeente op wier grondgebied deze werken of handelingen werden uitgevoerd en naar de stedenbouwkundige inspecteur.

Op straffe van verval moet het bevel tot staking binnen acht dagen na de kennisgeving van het proces-verbaal aan de bevoegde stedenbouwkundig inspecteur, door hem worden bekrachtigd. Die bekrachtiging wordt binnen twee werkdagen per aangetekende brief verzonden naar de personen, vermeld in het derde lid.

De betrokkene kan in kort geding de opheffing van de maatregel vorderen tegen het Vlaamse Gewest. De vordering wordt gebracht voor de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg in het ambtsgebied waarvan het werk en de handelingen werden uitgevoerd. Boek II, Titel VI van het Gerechtelijk Wetboek is van toepassing op de inleiding en de behandeling van de vordering.”

4. INBREUK OP DE INFORMATIEPLICHTEN

Volgens art. 6.1.1 VCRO “wordt de persoon gestraft die:

4° een inbreuk pleegt op de informatieplicht, vermeld in de artikelen 5.2.1 tot en met 5.2.6.”

Sommige van deze informatieverplichtingen richten zich tot instrumenterende ambtenaren, zoals de notarissen. Andere zijn niet alleen voor instrumenterende ambtenaren bedoeld, maar ook voor de gewone burger.

Terzake gelden wel de overgangsbepalingen van art. 7.6.4 en 7.6.5 VCRO:

“Art. 7.6.4. De bepalingen met betrekking tot de informatieverplichtingen, zoals voorzien in de artikelen 5.2.1, 5.2.5 en 5.2.6, zijn slechts van toepassing ten vroegste eenendertig dagen nadat in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd is dat de gemeente, waar het onroerend goed gelegen is, beschikt over een goedgekeurd plannenregister en vergunningenregister.

Deze bepalingen zijn niet van toepassing op overeenkomsten die zijn gesloten en op openbare verkoopverrichtingen die zijn aangevat vòòr het in het eerste lid vermelde tijdstip. Het bewijs hiervan kan met alle middelen worden geleverd.

De lijst van de gemeenten, die beschikken over een goedgekeurd plannenregister en vergunningenregister, wordt driemaandelijks opgemaakt en gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad, vanaf 1 mei 2000 en tot alle gemeenten op deze lijst zijn opgenomen.

Zolang deze publicatie niet is gebeurd, zijn de benamingen die moeten worden gebruikt in de akten, overeenkomsten, vermeld in artikel 5.2.5, en publiciteit de benamingen zoals gebruikt in de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen.

De bepalingen met betrekking tot de informatieverplichtingen, zoals vastgesteld in artikel 5.2.1, §1, eerste lid, 1° en 3°, en §1, derde en vierde lid, zijn echter van onmiddellijke toepassing, na het in werking treden van deze bepaling.

Art. 7.6.5. §1. Artikel 5.2.7 is van toepassing zodra de gemeente een plannenregister en een vergunningenregister heeft. Zolang artikel 5.2.7 niet van toepassing is voor een gemeente, blijven de bepalingen van artikel 63, §1, 5° en 6° van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, van toepassing.”

4.1. INFORMATIEPLICHT VAN DE INSTRUMENTERENDE AMBTENAAR BIJ ALLE OVERDRACHTEN VAN EEN ONROEREND GOED

Art. 5.2.1 VCRO betreft de informatieplicht van de instrumenterende ambtenaar bij alle onderhandse en authentieke akten voor de overdracht van een onroerend goed:

“§1. De instrumenterende ambtenaar vermeldt in alle onderhandse en authentieke akten van verkoop of van verhuring voor meer dan negen jaar van een onroerend goed, van een inbreng van een onroerend goed in een vennootschap, en ook in alle akten van vestiging van erfpacht of opstal en in elke andere akte van een eigendomsoverdracht ten bezwarende titel, met uitzondering van huwelijkscontracten en hun wijzigingen en contracten aangaande de mandeligheid:

1° of er voor het onroerend goed een stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt;

2° de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed met de benamingen gebruikt in het plannenregister;

3° of er voor het onroerend goed een dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 en iedere in de zaak gewezen beslissing;

4° of er op het onroerend goed een voorkeepsrecht rust, vermeld in artikel 2.4.1;

5° of er voor het onroerend goed een verkavelingsvergunning van toepassing is;

6° of het krachtens artikel 4.2.12, §2, 2°, voor de overdracht verplichte as-buittattest is uitgereikt en gevalideerd.

In de authentieke akte wordt de verklaring van de verkrijger opgenomen dat hij een stedenbouwkundig uittreksel heeft ontvangen, dat ten hoogste één jaar voor het verlijden van de authentieke akte werd verleend.

De instrumenterende ambtenaar neemt bovendien een verwijzing naar artikel 4.2.1 van deze codex op in de akte.

Indien op het onroerend goed, ten gevolge van een definitieve rechterlijke beslissing, een verplichting rust om herstelmaatregelen uit te voeren, in de zin van de artikelen 6.1.41 tot en met 6.1.43, dan wordt dit in een afzonderlijke akte vermeld. In deze akte wordt tevens vermeld dat de nieuwe eigenaar, voor zover de tenuitvoerlegging van de door de rechter bevolen herstelmaatregel niet verjaard is, de verbintenis aangaat om de opgelegde herstelmaatregel uit te voeren, onverminderd de verplichting van de oorspronkelijke eigenaar. De instrumenterende ambtenaar stuurt een afschrift van die akte aan de stedenbouwkundige inspecteur.

Indien de instrumenterende ambtenaar een onderhandse akte in een authentieke akte dient op te nemen, waarbij de eerste niet beantwoordt aan de voorschriften van artikel 5.2.5, dan wijst hij de partijen bij de opmaak van de akte op artikel 5.2.5, 6.1.1, eerste lid, 4° en 6.3.1 van deze codex.

§2. De instrumenterende ambtenaar vermeldt in alle akten betreffende een hypothecaire lening of krediet dezelfde gegevens als opgesomd in §1 indien de lening of het krediet enkel betrekking heeft op de financiering en uitvoering van vergunningsplichtige werken. Daarnaast worden eveneens de gegevens over de vergunning opgenomen indien de lening betrekking heeft op de financiering van vergunningsplichtige werken ingevolge deze codex. Indien de vergunning nog niet verkregen werd, wordt de eerste schijf van de lening pas uitbetaald nadat de vergunning aan de leningmaatschappij bezorgd is.

§3. De Vlaamse Regering kan de nadere voorschriften voor de informatieplicht bepalen.”

Op grond van art. 5.2.4 VCRO “kan de Vlaamse Regering bepalen dat bij een overdracht onder levenden van een eigendomsrecht en de vestiging of de overdracht onder levenden van een recht van opstal, van erfpacht, of van vruchtgebruik op een grond, de instrumenterende ambtenaar aan het departement mededeling moet doen van de partijen bij die rechtshandeling en van de identificatie van de grond.” Deze bepaling werd evenwel nog niet uitgevoerd.

4.2. INFORMATIEPLICHT VAN DE INSTRUMENTERENDE AMBTENAAR BIJ VERDELING VAN EEN ONROEREND GOED

Art. 5.2.2 VCRO betreft de informatieplicht van de instrumenterende ambtenaar bij verdeling van een onroerend goed, waarop binnen dit bestek niet nader wordt ingegaan.

Verwijderd: Indien ten gevolge van de overdracht van een onroerend goed, opgenomen in een onderhandse of authentieke akte, de heffingsplicht, vermeld in artikel 2.6.8, wordt overgenomen, stuurt de instrumenterende ambtenaar binnen de dertig dagen een afschrift van deze akte aan de Vlaamse Belastingdienst. In voorkomend geval zijn artikel 433 tot en met 435 van het Wetboek van Inkomstenbelastingen van overeenkomstige toepassing. ¶

Met opmaak: Markeren

4.3. INFORMATIEPLICHT BIJ VERKAVELINGEN

Art. 5.2.3 VCRO betreffen de informatieplicht van de instrumenterende ambtenaar, de vastgoedmakelaar of zelfs de gewone burger bij verkavelingen:

“§1. Vòòr de vervreemding, verhuring voor meer dan negen jaar of vestiging van een zakelijk recht, met inbegrip van bezwaren met hypotheek, maar met uitzondering van erfdienstbaarheden, betreffende een kavel gelegen in een verkaveling waarvoor een verkavelingsvergunning is verkregen, moet, op verzoek van de eigenaar of eigenaars van de stukken grond, voor een instrumenterende ambtenaar een akte worden verleden van de verdeling van die stukken grond en van de aan de verkaveling verbonden lasten. De akte moet de kadastrale omschrijving van de goederen vermelden, de eigenaars identificeren en hun titel van eigendom aangeven. De verkavelingsvergunning en het verkavelingsplan worden als bijlagen bij die akte gevoegd en worden, samen met de akte, op verzoek van de instrumenterende ambtenaar die de akte heeft verleden, binnen twee maanden na het verlijden ervan, overgeschreven op het hypotheekkantoor van het arrondissement waar de goederen zijn gelegen. De overschrijving van het verkavelingsplan mag worden vervangen door de neerlegging op het hypotheekkantoor van een door de instrumenterende ambtenaar gewaarmerkte afdruk van dat plan.

§2. Heeft een eigenaar van een kavel een wijziging van de verkavelingsvergunning verkregen, dan moet ook, op zijn verzoek, voor een instrumenterende ambtenaar een akte worden verleden van de wijzigingen die werden aangebracht in de verkaveling van de stukken grond of in de lasten van de verkaveling. De akte moet de kadastrale omschrijving van de goederen op het tijdstip van het verlijden vermelden, alle eigenaars van de in de verkavelingswijziging begrepen percelen identificeren en hun titel van eigendom aangeven. De akte moet eveneens een nauwkeurige opgave van de overschrijving van de verdelingsakte van de stukken grond bevatten. De beslissing tot wijziging van de verkavelingsvergunning en, in voorkomend geval, het nieuwe verdelingsplan worden als bijlage bij die akte gevoegd, om samen met die akte te worden overgeschreven zoals in §1 is bepaald.

§3. In de publiciteit voor een verkaveling moet de gemeente, waar de verkaveling gelegen is, vermeld worden, en ook de datum en het nummer van de vergunning.

§4. De instrumenterende ambtenaar brengt de partijen op de hoogte van de akte van verdeling en van het bestek van de verkaveling, van de bepalingen van de verkavelingsvergunning en van de wijzigingsbepalingen. Hij maakt in de akte van verkoop, van verhuring, van erfpacht of opstal melding van die kennisgeving, en van de datum van de vergunning.

De instrumenterende ambtenaar neemt een verwijzing naar artikel 4.2.1 van deze codex op in de akte.

De onderhandse akten waarin die verrichtingen worden vastgelegd, bevatten dezelfde vermeldingen.”

4.4. INFORMATIEPLICHT MET BETREKKING TOT OVEREENKOMSTEN

Art. 5.2.5 VCRO betreft de informatieplicht met betrekking tot overeenkomsten, die voor eenieder, dus onder meer de vastgoedmakelaar en zelfs de gewone burger, geldt: “Iedereen die een onderhandse akte van verkoop of van verhuring voor meer dan negen jaar van een onroerend goed, en ook van vestiging van erfpacht of opstal opmaakt, moet vermelden of er voor het onroerend goed een stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt en of het krachtens artikel 4.2.12, §2, 2°, voor de overdracht verplichte as-buittattest is uitgereikt en gevalideerd, en moet de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit goed met de benamingen gebruikt in het plannenregister overnemen. In voorkomend geval worden ook vermeld: de dagvaardingen die met betrekking tot het goed werden uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of artikel 6.1.41 tot en met 6.1.43 alsook iedere in de zaak gewezen beslissing, de op het goed rustende voorkeprechten, vermeld in artikel 2.4.1, respectievelijk het feit dat op het goed een verkavelingsvergunning van toepassing is. De vastgoedmakelaars en andere personen die in de uitoefening van hun beroep of activiteit dergelijke onderhandse akten opmaken, moeten een verwijzing naar artikel 4.2.1 van deze codex opnemen in de akte.”

4.5. INFORMATIEPLICHT MET BETREKKING TOT PUBLICITEIT

Art. 5.2.6 VCRO ten slotte betreft de informatieplicht met betrekking tot publiciteit, die voor eenieder, dus onder meer de notaris, de vastgoedmakelaar en zelfs de gewone burger, geldt:

“Iedereen die voor eigen rekening of als tussenpersoon een goed verkoopt, verhuurt voor meer dan negen jaar, inbrengt in een vennootschap, een erfpacht of een opstalrecht overdraagt, of op andere wijze de eigendomsoverdacht met een vergeldend karakter van het goed bewerkstelligt, vermeldt in de hieraan verbonden publiciteit:

1° of er voor het goed een stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt;

2° de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit goed met de benamingen gebruikt in het plannenregister;

3° of er voor het goed een dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 en iedere in de zaak gewezen beslissing;

4° of er op het goed een voorkeprecht rust, in de zin van artikel 2.4.1;

5° of voor het goed een verkavelingsvergunning van toepassing is;

6° of het krachtens artikel 4.2.12, §2, 2°, voor de overdracht verplichte asbuittattest is uitgereikt en gevalideerd.

Indien voor deze informatie een stedenbouwkundig uittreksel, zoals bedoeld in artikel 5.2.7, moet worden opgevraagd, kan publiciteit gevoerd worden van zodra dit uittreksel is aangevraagd.

Met opmaak: Lettertype: (Standaard) Times New Roman, 12 pt, Markeren

Andere vermeldingen zijn slechts toegestaan voor zover zij de ontvanger van de informatie niet misleiden omtrent de stedenbouwkundige status van het goed.

Met opmaak: Lettertype: (Standaard) Times New Roman, Markeren

De Vlaamse Regering kan nadere regels vaststellen voor de vorm en de modaliteiten van de vermeldingen in de publiciteit en voor de vrijstelling van deze bepalingen voor bepaalde vormen van publiciteit.”

5. STRAFRECHTELIJKE SANCTIES EN HERSTELMAATREGELEN

5.1. GEVANGENISSTRAF EN/OF GELDBOETE

Volgens art. 6.1.1, eerste lid VCRO zijn de strafsancties: “een gevangenisstraf van acht dagen tot vijf jaar en een geldboete van 26 euro tot 400.000 euro³⁴ of één van deze straffen alleen”. Het tweede lid voegt daar het volgende aan toe: “De minimumstraffen zijn echter een gevangenisstraf van vijftien dagen en een geldboete van 2.000 euro, of één van deze straffen alleen, indien de in het eerste lid vermelde misdrijven gepleegd worden door instrumenterende ambtenaren, vastgoedmakelaars en andere personen die in de uitoefening van hun beroep of activiteit onroerende goederen kopen, verkavelen, te koop of te huur zetten, verkopen of verhuren, bouwen of vaste of verplaatsbare inrichtingen ontwerpen en/of opstellen of personen die bij die verrichtingen als tussenpersonen optreden, bij de uitoefening van hun beroep.”

Art. 6.1.3 VCRO stelt: “Alle bepalingen van het eerste boek van het Strafwetboek, met inbegrip van hoofdstuk VII en van artikel 85, zijn van toepassing op de in artikel 6.1.1 vermelde misdrijven.” Het eerste boek van het Strafwetboek handelt over de misdrijven en de bestraffing in het algemeen, hoofdstuk VII over de deelneming van verscheidene personen aan eenzelfde misdaad of wanbedrijf, en artikel 85 over de verzachtende omstandigheden.

5.2. VERBEURDVERKLARING VAN VERMOGENSVOORDELEN

De strafrechter kan in toepassing van de artikelen 42, 3° en 43bis van het Strafwetboek de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, verbeurdverklaren (bv. huurgelden geïnd door de eigenaar van een illegaal gebouwd huis). Het is immers bij wanbedrijven, waartoe de bouwmisdrijven behoren, niet nodig dat deze mogelijkheid uitdrukkelijk in de VCRO wordt opgenomen. Hierbij is de strafrechter niet gebonden aan de vordering van het openbaar ministerie en beschikt hij over een grote beoordelingsvrijheid³⁵.

³⁴ Verhoogd met de opdecimen: x 5,5.

³⁵ Corr. Gent 1 maart 1994, TMR 1994, 282.

Een dergelijke verbeurdverklaring is ook mogelijk indien het vermogensvoordeel niet het eigendom is van de veroordeelde, zoals bij opbrengsten van wederrechtelijk aangebrachte publiciteitsborden³⁶.

5.3. HERSTELMAATREGELEN

Een bouw misdrijf kan tevens aanleiding geven tot herstelmaatregelen(4 hoofdstuk 6). Art. 6.1.41, § 1 VCRO stelt onder meer: “Naast de straf kan de rechtbank bevelen de plaats in de oorspronkelijke toestand te herstellen of het strijdige gebruik te staken, en/of bouw of aanpassingswerken uit te voeren en/of een geldsom te betalen gelijk aan de meerwaarde die het goed door het misdrijf heeft verkregen. Dit gebeurt, onverminderd artikel 6.1.7 en 6.1.18, op vordering van de stedenbouwkundig inspecteur of van het college van burgemeester en schepenen op wier grondgebied de werken, handelingen of wijzigingen, vermeld in artikel 6.1.1, werden uitgevoerd”. Het Hof van Cassatie³⁷ heeft zeer recent herhaald dat de herstellvordering een burgerrechtelijk karakter heeft.

6. VERJARING VAN DE STRAFVORDERING EN DE HERSTELVORDERING

6.1. VERJARING VAN DE STRAFVORDERING

6.1.1. ALGEMEEN

Bouwmisdrijven zijn wanbedrijven. De verjaringstermijn voor de strafvordering voor wanbedrijven bedraagt minimum vijf³⁸ en — door schorsing of stuiting — maximum 10 jaar.

Het vertrekpunt van de verjaringstermijn is in algemene regel en bij aflopende misdrijven de dag waarop het misdrijf werd gepleegd (soms wordt uitdrukkelijk een ander vertrekpunt voorzien). Bij het aflopend misdrijf van het uitvoeren van wederrechtelijke werken begint de verjaringstermijn voor de strafvordering dus te lopen vanaf de laatste dag van de uitvoering van de werken.

Het vertrekpunt van de verjaringstermijn bij voortdurende misdrijven is de dag waarop de wederrechtelijke toestand een einde heeft genomen. Bij het voortdurend misdrijf van het in stand houden van wederrechtelijke werken begint de verjaringstermijn voor de strafvordering dus te lopen vanaf de dag dat de wederrechtelijk opgerichte constructie werd afgebroken of een regularisatievergunning werd bekomen. Een gevolg is tevens dat wanneer eenzelfde persoon een samenhangend aflopend en voortdurend misdrijf pleegt, er sprake is van een

³⁶. Corr. Gent 10 mei 1994, TMR 1994, 267.

³⁷. Cass. 13 december 2005, nr. RC05CD1.

³⁸. Art. 21 en 25 Voorafgaande Titel van het Wetboek van Strafvordering.

samengesteld misdrijf, waardoor ook het aflopend misdrijf slechts verjaart op het moment dat het voortdurend misdrijf verjaart.

Indien de volksmond wel eens zegt dat “bouwmisdrijven niet verjaren”, dan is dit dus juridisch fout, doch feitelijk gezien wel correct (in ruimtelijk kwetsbare gebieden). Het is gewoon zo dat de verjaringstermijn voor het instandhoudingsmisdrijf niet begint te lopen vanaf dat de wederrechtelijke werken zijn uitgevoerd, zodat de dader en zijn eventuele

rechtsoptvolgers blijvend kunnen worden vervolgd en veroordeeld zolang aan de instandhouding van de wederrechtelijk opgerichte constructie geen einde werd gebracht.

6.1.2. BOUWMISDRIVEN BINNEN DE RUIMTELIJK KWETSBAIRE GEBIEDEN

Binnen de ruimtelijk kwetsbare gebieden is het in stand houden van wederrechtelijke werken een voortdurend misdrijf. De verjaringstermijn voor de strafvordering begint dus te lopen vanaf de dag dat de wederrechtelijk opgerichte constructie werd afgebroken of een regularisatievergunning werd bekomen. Wanneer de persoon die de wederrechtelijke werken heeft uitgevoerd en degene die deze werken instandhoudt dezelfde zijn, dan is er sprake van een samengesteld misdrijf, waardoor ook het aflopend bouw misdrijf slechts verjaart op het moment dat het voortdurend bouw misdrijf verjaart. Hier blijft dus feitelijk gezien de hiervòòr geschetste toestand bestaan dat “bouw misdrijven niet verjaren”.

6.1.3. BOUWMISDRIVEN BUITEN DE RUIMTELIJK KWETSBAIRE GEBIEDEN

Buiten de ruimtelijk kwetsbare gebieden is het in stand houden van wederrechtelijke werken niet meer strafbaar sinds 22 augustus 2003. Vanaf die datum is bijgevolg elke strafvordering met betrekking tot een instandhouding er vervallen.

6.2. VERJARING VAN DE HERSTELVORDERING

6.2.1. ALGEMEEN

De burgerlijke vordering volgend uit een misdrijf verjaart in beginsel volgens de regels van het burgerlijk recht³⁹. De verjaringstermijn voor (dergelijke buitencontractuele) burgerlijke vorderingen bedraagt vijf jaar en het vertrekpunt van de verjaringstermijn is de dag waarop de benadeelde kennis kreeg van de schade of de verzwarende ervan en van de identiteit van de daarvoor aansprakelijke persoon⁴⁰. Die kennis van de benadeelde kan bij bouw misdrijven bv. blijken uit het feit dat hij een aangifte bij de politie heeft gedaan. In het geval van het bestuur kan die kennis bv. blijken uit het feit dat dit bestuur een proces-verbaal heeft opgesteld

³⁹. Art. 26 Voorafgaande Titel Wetboek van Strafvordering.

⁴⁰. Art. 2262bis, § 1, lid 2 Burgerlijk Wetboek.

waarin de dader wordt vermeld. Het is de vervolgte die de bewijslast terzake draagt⁴¹. De burgerlijke vordering verjaart in elk geval door verloop van 20 jaar vanaf de dag volgend op die waarop de schade veroorzaakt door het feit zich heeft voorgedaan⁴². Bij bouw misdrijven wordt met dat feit het bouw misdrijf bedoeld. Ook kan de burgerlijke vordering niet verjaren vòòr de strafvordering⁴³. Dit betekent dat indien de termijn van de strafvordering door stuiting of schorsing wordt verlengd, de verjaringstermijn van de

burgerlijke vordering eveneens wordt verlengd. De rechter is dus verplicht de herstellvordering te beoordelen op voorwaarde dat deze is ingesteld vòòr het verval van de strafvordering, en als de strafvordering vòòr het verval van die strafvordering bij de strafrechter aanhangig is gemaakt.

De decreetgever heeft echter voor de herstellvordering inzake ruimtelijke ordening een van het burgerlijk recht afwijkende regeling uitgevaardigd in art. 6.1.45, § 5 VCRO:

“Het vorderingsrecht van de stedenbouwkundige inspecteur en het college van burgemeester en schepenen verjaart in afwijking van artikel 2262bis, §1, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek als volgt:

1° in ruimtelijk kwetsbare gebieden: door verloop van tien jaren, te rekenen vanaf de dag waarop het misdrijf, vermeld in artikel 6.1.1, gepleegd werd, evenwel met behoud van de toepassing van artikel 6.1.1, derde lid;

2° in openruimtegebied: door verloop van tien jaren, te rekenen vanaf de dag waarop het misdrijf, vermeld in artikel 6.1.1, gepleegd werd;

3° door verloop van vijf jaren, te rekenen vanaf de dag waarop het misdrijf, vermeld in artikel 6.1.1, gepleegd werd: in de gebieden die niet sorteren onder 1° en 2°.

Het eerste lid doet geen afbreuk aan de gemeenrechtelijke schorsingsen stuitingsgronden betreffende burgerlijke rechtsvorderingen volgend uit een misdrijf, en aan de gelding van artikel 26 van de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering.

Voor de toepassing van het eerste lid, 2°, wordt onder ‘openruimtegebied’ verstaan:

1° de landelijke en recreatiegebieden, aangewezen op plannen van aanleg, voor zover zij geen ruimtelijk kwetsbaar gebied uitmaken;

41. Art. 1315 Burgerlijk Wetboek; 1. CLAEYS, “De nieuwe verjaringswet: een inleidende verkenning”, RW 1998-99, 396.

42. Art. 2262bis, § 1, lid 3 Burgerlijk Wetboek. Wij laten de overgangsregeling met betrekking tot het verjaringsregime (voor rechtsvorderingen ontstaan vòòr 27 juli 1998) binnen dit bestek buiten beschouwing. De hoofdregel van de overgangsregeling is dat de vijf jaar maar begint te lopen vanaf 27 juli 1998 (zonder dat de verjaringstermijn de 30 jaar mag overschrijden).

43. Art. 26 Voorafgaande Titel Wetboek van Strafvordering.

2° de gebieden, aangewezen op ruimtelijke uitvoeringsplannen, die sorteren onder:

a) de categorie van gebiedsaanduiding ‘landbouw’ of ‘recreatie’, of

b) de subcategorie ‘gemengd openruimtegebied’, in zoverre het gebied geen onderdeel is van het Vlaams Ecologisch Netwerk.”

Dit houdt bijgevolg in dat eigen verjaringstermijnen gelden voor de herstellvordering inzake ruimtelijke ordening, maar dat de regel dat de burgerlijke vordering niet kan verjaren vòòr de strafvordering, van toepassing blijft.

Er zijn tevens nog twee overgangsbepalingen van belang.

Art. 7.7.4 VCRO stelt: “Wanneer het recht van de stedenbouwkundige inspecteur of het college van burgemeester en schepenen om een herstellvordering in te stellen ontstaan is vòòr 1 september 2009, beginnen de termijnen, vermeld in artikel 6.1.41, §5, eerste lid, slechts te lopen vanaf die datum. De totale duur van de verjaringstermijn mag evenwel

niet méér bedragen dan de termijnen, vermeld in artikel 2262bis, §1, tweede en derde lid, van het Burgerlijk Wetboek

Het eerste lid verhindert de toepassing van artikel 26 van de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering niet.”

Art. 6.1.1, vierde lid VCRO stelt: “Een herstellvordering die door de stedenbouwkundige inspecteur of het college van burgemeester en schepenen is ingesteld op grond van de instandhouding van handelingen, kan vanaf 1 september 2009 niet langer worden ingewilligd indien deze instandhouding op het ogenblik van de uitspraak niet meer strafbaar is gesteld.”

6.2.2. BOUWMISDRIJVEN BINNEN DE RUIMTELIJK KWETSBARE GEBIEDEN

Binnen de ruimtelijk kwetsbare gebieden begint de verjaringstermijn voor de strafvordering maar te lopen vanaf de dag dat de wederrechtelijk opgerichte constructie werd afgebroken of een regularisatievergunning werd bekomen.

Feitelijk gezien blijft de hiervòòr geschetste toestand bestaan dat ‘bouwmisdrijven niet verjaren’. Omdat de burgerlijke vordering niet kan verjaren vòòr de strafvordering, stelt zich geen probleem.

6.2.3. BOUWMISDRIJVEN BUITEN DE RUIMTELIJK KWETSBARE GEBIEDEN

Buiten de ruimtelijk kwetsbare gebieden is het in stand houden van wederrechtelijke werken niet meer strafbaar sinds 22 augustus 2003. Vanaf die datum is bijgevolg elke strafvordering met betrekking tot een instandhouding er vervallen.

De vòòr deze datum door een strafvordering met betrekking tot een instandhouding gevatte strafrechter moet echter een herstellvordering die (eveneens) vòòr deze datum bij hem is ingesteld, met ingang van 1 september 2009, niet langer beoordelen. Dit laatste geldt ook voor de burgerlijke rechter. Ook kunnen vanaf 22 augustus 2003 geen herstellvorderingen met betrekking tot een instandhouding meer worden ingesteld bij de strafrechter. De enige mogelijkheid die in dergelijke gevallen nog rest is de milieustakingsvordering, die bij de burgerlijke rechter wordt ingesteld. Met deze milieustakingsvordering kan in bepaalde gevallen niet alleen door een milieuvereniging maar ook een inwoner, en zelfs het parket de stopzetting van de instandhouding (en dus de afbraak) van de illegale bouwwerken worden bekomen⁴⁴ (zolang deze vordering niet is verjaard overeenkomstig de regels van het burgerlijk recht).