

# BESTUURLIJKE HANDHAVING IN DE RUIMTELIJKE ORDENING



# Bestuurlijke handhaving in de ruimtelijke ordening

Pierre LEFRANC

 **INTERSENTIA**  
Antwerpen – Gent – Cambridge

Bestuurlijke handhaving in de ruimtelijke ordening  
Pierre Lefranc

© 2021 Lefebvre Sarrut Belgium NV  
Hoogstraat 139/6 – 1000 Brussel

ISBN 978-94-000-1380-3  
D/2021/7849/78  
NUR 823  
Gedrukt in de Europese Unie

Verantwoordelijke uitgever: Paul-Etienne Pimont, Lefebvre Sarrut Belgium NV  
Lay-out: Crius Group, Hulshout  
Omslagontwerp: Grafische Vormgeving bv

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

Ondanks alle aan de samenstelling van de tekst bestede zorg, kunnen noch de auteurs noch de uitgever aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit enige fout die in deze uitgave zou kunnen voorkomen.

Dit boek is eveneens digitaal beschikbaar op [www.stradalex.com](http://www.stradalex.com) en [www.jurisquare.be](http://www.jurisquare.be).

# INHOUD

Inleiding .....	1
I. Kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving (KBH) .....	3
II. DHO: strafbare feiten .....	7
§ 1. Depenalisering .....	7
§ 2. Handelingen en omissies .....	8
§ 3. Stedenbouwkundige misdrijven .....	10
A. Schendingen van de vergunningsplicht .....	10
1. Welke handelingen? .....	10
2. Welke niet? .....	13
B. Schending van stedenbouwkundige voorschriften en verordeningen en handelingen in watergevoelig openruimtegebied .....	13
1. Schending van stedenbouwkundige voorschriften en verordeningen .....	13
a. Welke handelingen? .....	13
b. Welke niet? .....	17
2. Strafbare handelingen in watergevoelig openruimtegebied ...	18
a. Welke handelingen? .....	18
b. Welke niet? .....	19
C. Schending van een stakingsbevel .....	19
D. Eigenaarsschendingen .....	21
§ 4. Stedenbouwkundige inbreuken .....	22
A. Schending van stedenbouwkundige voorschriften en verordeningen .....	22
1. Instandhouding stedenbouwmisdrijven in kwetsbaar gebied ...	22
2. Schending van gemeentelijke stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvergunningen .....	23
B. Schending van specifieke regels bij bepaalde handelingen .....	24
1. Schending wachttermijn voor meldingsplichtige handelingen ..	24
2. Schending van de verplichte architectencontrole bij vergunde handelingen .....	24
C. Schending van informatieplichten .....	27
1. Melding herstelmaatregel in afzonderlijke akte .....	27
2. Algemene informatieplichten .....	28
D. Eigenaarsschendingen .....	28

<b>III. Rechterlijke en bestuurlijke handhavingssporen</b> .....	29
§ 1. Twee handhavingssporen .....	29
A. Strafrechtelijk of bestuurlijk spoor voor sanctionering .....	29
B. Bestuurlijk of rechterlijk spoor voor herstel .....	29
C. Principiële voorrang van de strafrechtelijke handhaving bij stedenbouwmisdrijven .....	30
1. De PK: spilfiguur .....	31
a. Strafvervolgning: prerogatief van het Openbaar Ministerie ..	31
b. Termijn voor exclusief opsporingsonderzoek door het Openbaar Ministerie .....	32
2. De organisatie van de handhaving met wissel .....	33
a. Uitsluitingen bestuurlijke geldboete .....	33
b. Verval van de strafvordering .....	33
c. <i>Ratio legis</i> .....	34
§ 2. Handhavingsbeleid .....	35
A. Opportuniteit versus legaliteit .....	35
B. De “soft law”-documenten .....	36
C. Een beginselplicht tot handhaving? .....	37
D. Omgevingshandhavingsbeleid .....	40
E. Het initiatiefrecht van inwoners van de gemeente .....	40
<b>IV. Toezicht, vaststelling en opsporing</b> .....	43
§ 1. Proactieve handhaving .....	43
A. Toezicht .....	43
B. Raadgeving .....	44
§ 2. Reactieve handhaving .....	45
A. Toegang tot de werf en huiszoeking .....	46
1. Toegang tot de werf .....	46
2. Huiszoeking .....	46
B. Aanmaning .....	47
C. Vaststelling .....	48
1. Proces-verbaal .....	48
2. Verslag van vaststelling .....	49
D. Staking .....	50
1. Voorwerp en grondslag .....	50
2. Preventie .....	50
3. Procedure .....	52
a. Bevoegde overheid .....	52
b. Vorm .....	52
c. Kennisgevingen .....	53
d. Bekrachtiging .....	53

4.	Uitvoering .....	54
a.	Beveiligingsmaatregelen .....	54
b.	Intrekking .....	55
c.	Regularisatievergunning .....	55
5.	Rechtsbescherming .....	56
a.	Belanghebbende .....	56
b.	Zoals in kort geding .....	56
<b>V.</b>	<b>Bestuurlijke seponering</b> .....	<b>57</b>
§ 1.	Prerogatief van de gewestelijke entiteit .....	57
§ 2.	Sepotbeslissing: gevolgen .....	58
A.	Geen eindbeslissing .....	58
B.	Gevolgen voor de geadresseerde .....	58
C.	Gevolgen voor de benadeelde derde .....	58
§ 3.	Geen sepot .....	59
<b>VI.</b>	<b>Transigerende handhaving</b> .....	<b>61</b>
§ 1.	VSBG en het vergelijk .....	61
§ 2.	VBBG .....	62
A.	Voorwerp .....	62
B.	Voorwaarden .....	62
C.	Procedure .....	63
D.	Gevolgen .....	64
§ 3.	Minnelijke schikking .....	64
A.	Voorwerp .....	64
B.	Partijen .....	65
C.	Voorwaarden .....	65
D.	Procedure .....	66
1.	Initiatief van betrokkene(n) .....	66
2.	Voorwaarden waaraan de aanvraag moet voldoen .....	66
3.	Ontvangst van de aanvraag – rechtsgevolg .....	67
4.	Bemiddeling HRHU .....	68
5.	Het minnelijk schikken en de weigering .....	69
6.	Kennisgeving .....	69
E.	Uitvoering .....	69
1.	Kennisgeving .....	69
2.	Vaststelling .....	70
3.	Overschrijving hypotheekkantoor .....	70
4.	Rechtsgevolg .....	70

<b>VII. Bestuurlijke beboeting</b> .....	71
§ 1. Begrippen .....	71
A. Bestuurlijke geldboete .....	71
1. Exclusief/alternatief .....	71
2. Gewestelijke entiteit en overtreder .....	71
3. Bedrag .....	72
a. Vork .....	72
b. Geen voordeelontneming .....	72
c. Het bepalen van het boetebedrag .....	73
d. Uitstel .....	74
B. Verval .....	75
§ 2. Procedure .....	76
A. Opleggen bestuurlijke geldboete .....	76
1. Onderzoeken .....	76
2. Voornemen .....	76
a. Vereiste van kennisgeving .....	76
b. Termijnen voor kennisgeving .....	76
c. Inhoud van de kennisgeving .....	77
3. Horen .....	78
a. Normatieve hoorplicht .....	78
b. Modaliteiten hoorrecht .....	78
4. Beslissen .....	78
a. Beslissingstermijnen .....	78
b. De akte .....	79
B. Jurisdictioneel beroep .....	79
1. Voorwerp .....	79
2. Schorsend beroep .....	79
2. Beroepstermijn en procedureregels .....	80
4. Bevoegdheid HHC .....	80
§ 3. Invordering .....	82
A. Vrijwillige invordering .....	82
B. Gedwongen invordering .....	82
C. Verjaring invordering .....	83
<b>VIII. Bestuurlijke maatregelen</b> .....	85
§ 1. Principiële voorrang rechterlijke handhaving .....	85
A. Voorrang bij samenloop .....	85
B. Beperking toepassingsgebied .....	86
C. Beleid van de PK .....	86
D. Rechtspositie van de benadeelde derde .....	86



§ 2. Begrippen .....	88
A. Bestuurlijke maatregelen .....	88
1. Soorten .....	88
2. Bestuurlijke herstelmaatregelen .....	89
3. De hersteloverheden en overtreder .....	90
4. Bestuursdwang en last onder dwangsom .....	91
a. Onderscheid .....	91
b. “ <i>Una via</i> ”-principe .....	92
c. Schriftelijke beslissing .....	92
d. Tegenwerpelijkheid .....	93
B. Verjaring .....	93
1. Bestuurlijke herstelmaatregel .....	93
2. Dwangsom .....	94
§ 3. Procedure .....	94
1. Eerste administratieve aanleg .....	94
2. Intrekking/wijziging/vervanging .....	95
3. Administratief beroep .....	97
a. Instellen van beroep .....	97
b. Onderzoek van de ontvankelijkheid en volledigheid .....	98
c. Adviezen .....	99
d. Beslissingstermijn .....	99
e. Bevoegdheid in administratief beroep .....	100
4. Jurisdictioneel beroep .....	100
§ 4. Uitvoering .....	100
A. Betekening .....	100
B. Vrijwillige uitvoering .....	101
1. Geen vergunnings-/meldingsplicht .....	101
2. Meldingsplicht .....	101
3. Bewijsvoering .....	102
4. Inschrijving hypotheekkantoor .....	102
5. Herstelattest .....	102
C. Dwanguitvoering .....	103
1. Schuldenaar .....	103
2. Waarborg .....	103
3. Vereiste van een dwangbevel .....	104
4. Bestuursdwang: reële executie .....	105
5. Last onder dwangsom .....	106
a. Invorderingsbeslissing .....	106
b. Uitstel .....	106
c. Vermindering/kwijtschelding door de hersteloverheid ..	106
d. Vermindering/kwijtschelding door het Vlaamse Gewest/de gemeente .....	107
e. Opheffing/opschorting/vermindering door de rechter ..	109

<b>IX. Beeld van de bestuurlijke handhavingspraktijk in 2019</b> .....	111
<b>Conclusie</b> .....	115