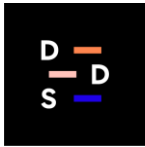


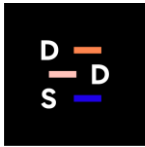
Handhavingsplan ruimtelijke ordening—





INHOUD

1. INLEIDING	3
2. DOELSTELLINGEN VAN HET HANDHAVINGSPLAN RO	5
2.1. Doelstelling 1 : Breekpunt tussen verleden en toekomst creëren	5
2.2. Doelstelling 2 : De regio in kaart brengen	5
2.3. Doelstelling 3 : Intergemeentelijke uniformiteit creëren	6
2.4. Doelstelling 4 : Nalevingsbevordering ("Compliance promotion") nastreven	6
3. (INTER)GEMEENTELIJKE ACTOREN BINNEN HET BELEIDSVELD HANDHAVING RO	7
3.1. Verbalisant ruimtelijke ordening	7
3.2. Intergemeentelijk stedenbouwkundig inspecteur	7
3.3. Burgemeester	7
4. KRACHTLIJNEN VOOR DE HANDHAVING	8
4.1. Informeren en sensibiliseren	8
4.2. Geïntegreerde samenwerking tussen gemeentelijke en intergemeentelijke diensten	9
4.2.1. Verwerken van meldingen en klachten	10
4.2.2. De gemeentelijke loketfunctie	10
4.2.3. Bewustwording creëren in verleende omgevingsvergunningen	11
4.2.4. Voeren van een actief controle- en opsporingsbeleid	11
4.2.5. Thematische acties	11
4.2.6. Het vergunningenregister	12
4.3. Gesprekspartner voor burgers	12
4.4. Zachte handhaving	12
4.5. Stakingsbevel	14
4.6. Harde handhaving	14
5. AFSTEMMING MET DE ANDERE ACTOREN IN HET HANDHAVINGSLANDSCHAP	16
5.1. Politie	16
5.2. Parket	16
5.3. Afdeling Handhaving van het Departement Omgeving	17
5.4. Gewestelijke beboetingsentiteit	17
5.5. Hoge Raad voor de Handhavingsuitvoering	17
7. PRIORITEITENKADER	18



1. INLEIDING

Met het Decreet van 25 april 2014 betreffende de handhaving van de omgevingsvergunning ("Handhavingsdecreet") heeft de decreetgever wijzigingen aangebracht in het handhavingslandschap voor wat het domein van de ruimtelijke ordening betreft. Het handhavingsdecreet heeft "TITEL VI. HANDHAVING" van de gecoördineerde decreten van 15 mei 2009 houdende de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna "VCRO") gewijzigd.

Op Vlaams niveau werd een Vlaams Handhavingsprogramma Ruimtelijke Ordening uitgewerkt dat werd goedgekeurd door het Vlaams Parlement. Het Handhavingsprogramma trad in werking op 18 november 2015. In navolging van het Handhavingsprogramma heeft de Vlaamse Regering op 23 december 2016 de Gewestelijke Handhavingsprioriteiten Ruimtelijke Ordening vastgesteld. Binnen de Afdeling Handhaving van het Departement Omgeving worden de realisaties en doelstellingen van het ruime handhavingsveld gemonitord en geëvalueerd in Omgevingshandhavingsrapporten en Omgevingshandhavingsplannen. Op Vlaams niveau maakt men momenteel werk van een actualisatie van het Vlaams Omgevingshandhavingsprogramma en een actualisatie van de gewestelijke handhavingsprioriteiten.

In de vernieuwde handhaving ruimtelijke ordening wordt, naast het gewestelijke niveau, ook een takenpakket en bevoegdheden voorzien voor de gemeenten, meer bepaald de burgemeester en een gemeentelijk stedenbouwkundig inspecteur, al dan niet gecoördineerd in een intergemeentelijke samenwerkingsverband.

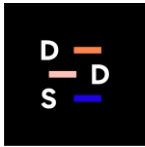
De stad Dendermonde en de gemeenten Berlare, Buggenhout, Hamme, Lebbeke, Wetteren, Wichelen en Zele hebben in 2019 beslist om de gemeentelijke krachten verder te bundelen in een (hernieuwde) intergemeentelijke samenwerking binnen de Dienstverlenende Vereniging "Dender, Durme en Schelde", afgekort als "DDS".

Op de Algemene Vergadering van DDS van 9 december 2019 werd het beleidsplan voor de periode 2020-2025 goedgekeurd waarbij de nieuwe bestuursploeg onder meer de focus heeft gelegd op een verbeterde dienstverlening. Binnen de strategische doelstelling van de kwalitatieve ontwikkeling en regie van ruimtelijke projecten werd, op vraag van de deelnemende gemeenten, een operationele doelstelling ingeschreven om op DDS-niveau een "intergemeentelijk handhavingsambtenaar" aan te stellen, belast met het uitwerken en uitvoeren van een intergemeentelijk handhavingsbeleid ruimtelijke ordening.

De contouren van een *intergemeentelijk* plan van aanpak voor de handhaving ruimtelijke ordening werd voorgesteld aan de burgemeesters en de algemene directeurs van de deelnemende gemeenten in het burgemeestersoverleg van 25 juni 2021.

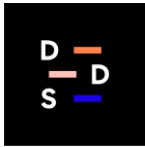
Tussen augustus 2021 en februari 2022 werden afzonderlijke besprekingen gevoerd met de gemeentebesturen om te komen tot een *intergemeentelijk* handhavingsaanpak en intergemeentelijke handhavingsprioriteiten op basis van gemeenschappelijke en lokale inzichten, belangen en prioriteiten.

Er werden, voorafgaand aan onderliggend handhavingsplan, nog geen handhavingsplannen of prioriteitenkaders ingevuld en goedgekeurd op gemeentelijk niveau binnen de gemeenten Berlare, Buggenhout, Hamme, Lebbeke, Wichelen en Zele.



Het opzet van onderhavig handhavingsplan RO bestaat erin om een **uniform intergemeentelijk handhavingsbeleid ruimtelijke ordening** uit te werken voor het grondgebied van de deelnemende gemeenten, te weten **Berlare, Buggenhout, Hamme, Lebbeke, Wichelen en Zele**. Naast het uiteenzetten van het **algemeen handhavingsbeleid** bevat voorliggend document eveneens het **prioriteitenkader**.

De deelnemende gemeenten en DDS zullen, in nauw overleg, periodiek de aangeduide handhavingsprioriteiten evalueren en desgevallend bijsturen opdat het handhavingsbeleid en het prioriteitenkader te allen tijde actueel en daadkrachtig kan blijven en een intergemeentelijke handhaving RO kan worden nagestreefd met de nodige aandacht voor de gemeentelijke ruimtelijke bekommernissen en wijzigende maatschappelijke belangen en inzichten op het vlak van de (goede) ruimtelijke ordening.



2. DOELSTELLINGEN VAN HET HANDHAVINGSPLAN RO

Het voorliggende handhavingsplan RO beschrijft hieronder de doelstellingen die de effectiviteit en de slagkracht van het handhavingsbeleid RO moeten vorm geven.

2.1. Doelstelling 1 : Breekpunt tussen verleden en toekomst creëren

Het voorliggende handhavingsplan bevat de werkwijze die de deelnemende gemeenten en DDS voor de toekomst, vanaf de uitrol van dit handhavingsplan, willen hanteren.

Middels sensibilisering en informatieverstrekking aan de inwoners van de deelnemende gemeenten wil het handhavingsplan RO **potentieel toekomstige stedenbouwkundige overtredingen** bij de wortel aanpakken. De doelstelling bestaat erin toekomstige stedenbouwkundige overtredingen zo veel als mogelijk te vermijden.

Voor de toekomstige stedenbouwkundige overtredingen en de **bestaande recente stedenbouwkundige overtredingen** wil het handhavingsplan RO maximaal inzetten op vrijwillig herstel door de inzet van de zachte handhavinginstrumenten. De doelstelling bestaat erin recente stedenbouwkundige overtredingen aan te pakken via een oplossingsgericht beleid.

Waar mogelijk kunnen **bestaande niet-recente stedenbouwkundige overtredingen** via een minnelijk traject worden afgehandeld om op een gedragen wijze de ruimtelijke ordening te herstellen.

De doelstelling bestaat er aldus in om een toekomstbeleid uit te stippelen waarbij recente en toekomstige overtredingen worden aangepakt binnen het nieuw opgestelde handhavingskader.

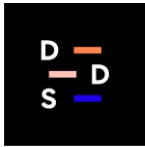
Het voorliggende handhavingsplan heeft niet tot doel om de strijd aan te gaan met reeds lang bestaande stedenbouwkundige overtredingen. Op deze wijze wenst het voorliggende handhavingsplan een breekpunt te vormen met het verleden.

2.2. Doelstelling 2 : De regio in kaart brengen

Op vandaag zijn er minder concrete cijfers voorhanden wat betreft het aantal stedenbouwkundige overtredingen, de types stedenbouwkundige overtredingen, het aantal geformuleerde klachten/meldingen, de inzet van handhavinginstrumenten, de effectiviteit van het gevoerde handhavingsbeleid, ... binnen de regio van de deelnemende gemeenten.

De doelstelling bestaat erin de handhaving in kaart te brengen:

- Hoeveel stedenbouwkundige overtredingen worden vastgesteld?
- Welke stedenbouwkundige overtredingen doen zich voor en in welke mate?
- Welke stedenbouwkundige overtredingen zijn eigen aan welk deelgebied?



- Hoe komt een dossier in een handhavingstraject terecht (klacht, melding, actieve opsporing, ...)?
- Wat is de cijfermatige weergave van de inzet van handhavingsinstrumenten?
- Wat is de cijfermatige evaluatie van de slagkracht van de ingezette handhavingsinstrumenten?
- ... ?

Door het in kaart brengen van het wezen en de nood aan handhaving RO kan, middels periodieke evaluatie, het handhavingsplan, de inzet van handhavingsinstrumenten en de prioriteitenorde, waar nodig, geactualiseerd worden om het voorgenomen handhavingsbeleid actueel en relevant te maken en te houden. De evaluatie en actualisatie gebeurt in overleg tussen DDS en de verschillende deelnemende gemeentebesturen.

2.3. Doelstelling 3 : Intergemeentelijke uniformiteit creëren

Het voorliggende handhavingsplan RO wil een uniform intergemeentelijke handhavingsaanpak tot stand brengen, gesteund op (grotendeels) uniforme handhavingsprioriteiten. Een uniform handhavingsbeleid draagt bij tot de homogeniteit van het werkingsgebied en werkt aldus streekversterkend.

Een uniforme aanpak rond uniforme prioriteiten verhoogt de herkenbaarheid van de handhaving en maakt deze duidelijk voor de burgers van alle betrokken gemeenten. De gelijke behandeling en werkwijze kan de nalevingsbevordering in de hand werken.

2.4. Doelstelling 4 : Nalevingsbevordering ("Compliance promotion") nastreven

Handhaving RO staat niet op zichzelf, maar vormt een onmisbare schakel in een sluitend omgevingsbeleid. Het handhavingsbeleid RO dient daadkrachtig te zijn en heeft dus nood aan een effectief sanctionerend optreden. Het sanctioneren is daarbij slechts een middel om het doel (een goede ruimtelijke ordening) te bereiken. De focus van het voorliggend handhavingsplan is niet gelegen in de sanctionering van stedenbouwkundige overtredingen, maar net in het onnodig maken van handhavend optreden.

Door in de eerste plaats in te zetten op sensibiliseren en informeren streeft het handhavingsbeleid een doorgedreven bewustwording na bij de inwoners van de deelnemende gemeenten (en de eigenaars of gebruikers van onroerende goederen binnen de gemeenten). Het doel bestaat erin stedenbouwkundige overtredingen te vermijden door de ontoelaatbaarheid ervan onder de aandacht te brengen. Het voorliggende handhavingsbeleid wil tevens door het uitgebreid informeren en een actief opsporingsbeleid een bijzondere zichtbaarheid geven aan de ontoelaatbaarheid van stedenbouwkundige overtredingen. Door de inwoners ervan bewust te maken dat stedenbouwkundige overtredingen ongewenst zijn, opgemerkt worden en aangepakt zullen worden, wordt de naleving van de stedenbouwkundige regels bevorderd (= "compliance promotion").

Door middelen in te zetten op preventie en informatie door de bewustwording en de zichtbaarheid van handhaving RO te versterken (*proactief*), wil het handhavingsplan de noodzaak aan *reactieve* middelen voor het herstel ervan zo veel als mogelijk beperken.



3. (INTER)GEMEENTELIJKE ACTOREN BINNEN HET BELEIDSVELD HANDHAVING RO

3.1. Verbalisant ruimtelijke ordening

Door het College van burgemeester en schepenen van de gemeenten Berlare, Hamme, Lebbeke, Wichelen en Zele werd geen verbalisant ruimtelijke ordening beëdigd en aangesteld onder de eigen gemeentelijke personeelsleden.

Door het College van burgemeester en schepenen van de gemeente Buggenhout werd een verbalisant ruimtelijke ordening beëdigd en aangesteld onder de eigen personeelsleden.

Een personeelslid van de Dienstverlenende Vereniging DDS zal, na de goedkeuring van onderhavig handhavingsplan RO door de gemeenteraad, door de Colleges van burgemeester en schepenen (eveneens) beëdigd en aangesteld worden als verbalisant ruimtelijke ordening voor het grondgebied van de gemeenten Berlare, Buggenhout, Hamme, Lebbeke, Wichelen en Zele.

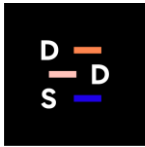
3.2. Intergemeentelijk stedenbouwkundig inspecteur

Door de Colleges van burgemeester en schepenen van de gemeenten Berlare, Buggenhout, Hamme, Lebbeke, Wichelen en Zele werden geen gemeentelijke stedenbouwkundige inspecteurs aangesteld onder de eigen gemeentelijke personeelsleden.

Een personeelslid van de Dienstverlenende Vereniging DDS zal, na de goedkeuring van onderhavig handhavingsplan RO door de gemeenteraad, door de Colleges van burgemeester en schepenen aangesteld worden als intergemeentelijk stedenbouwkundig inspecteur voor het grondgebied van de gemeenten Berlare, Buggenhout, Hamme, Lebbeke, Wichelen en Zele.

3.3. Burgemeester

De taken op het vlak van de handhaving RO in de deelnemende gemeenten Berlare, Buggenhout, Hamme, Lebbeke, Wichelen en Zele zullen worden waargenomen door de intergemeentelijk stedenbouwkundig inspecteur. De burgemeester zal in principe zelf geen actieve taken uitvoeren.



4. KRACHTLIJNEN VOOR DE HANDHAVING

Onder deze titel wordt uiteengezet hoe het handhavingsbeleid ruimtelijke ordening vorm zal worden gegeven.

4.1. Informeren en sensibiliseren

Het stedenbouwkundig landschap is in bijzondere mate gejuridiseerd en gereguleerd. Veel inwoners zijn zich onvoldoende bewust van de (juridische) (on)mogelijkheden op hun terrein; ze zijn onvoldoende vertrouwd met wat wel of niet kan of mag op hun terreinen.

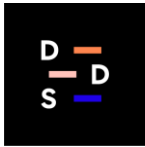
Vele stedenbouwkundige overtredingen kunnen allicht worden vermeden door inwoners op afdoende wijze te informeren of inwoners aan te moedigen om gebeurlijke stedenbouwkundige initiatieven voorafgaand af te toetsen bij de gemeentelijke stedenbouwkundige diensten. Op die wijze kunnen "overtredingen uit onwetendheid" zoveel als mogelijk worden vermeden.

In het intergemeentelijk handhavingsbeleid zal dan ook de nodige aandacht besteed worden aan informeren en sensibiliseren. Door doorgezet te informeren en te sensibiliseren wenst het intergemeentelijk handhavingsbeleid toekomstige stedenbouwkundige overtredingen zoveel als mogelijk te vermijden en de eigenlijke handhavingsinstrumenten zo min als mogelijk te moeten inzetten.

De essentie van het handhavingsbeleid en de vastgestelde handhavingsprioriteiten worden, na het aannemen ervan door de respectievelijke gemeenteraden, op sensibiliserende wijze bekendgemaakt aan de inwoners via volgende rechtstreekse en onrechtstreekse informatiebronnen:

- Een intergemeentelijke informatiebrochure die per brievenbus wordt bedield aan alle inwoners van de deelnemende gemeenten. Deze informatiebrochure zal verwijzingen bevatten naar de websites van de respectievelijke gemeenten, de website van DDS en de gewestelijke websites met meer informatie omtrent vergunningsplichten;
- Het voorzien van de intergemeentelijke informatiebrochure op de gemeentelijke loketten van de dienst Ruimtelijke Ordening;
- Een aankondiging in de gemeentelijke informatiebladen met een (digitale) verwijzing naar de informatiebrochure en een verwijzing naar de website van de gemeente en DDS;
- Een aankondiging op de gemeentelijke websites met doorklikmogelijkheden naar de digitale informatiebrochure en de gewestelijke websites met meer informatie omtrent vergunningsplichten;
- Een aankondiging op de website van DDS met doorklikmogelijkheden naar de digitale informatiebrochure, de gemeentelijke websites en de gewestelijke websites met meer informatie omtrent vergunningsplichten.

Het onder de aandacht brengen van het handhavingsplan RO en de vastgestelde handhavingsprioriteiten zorgt bovendien voor een hogere zichtbaarheid van de handhaving op zich (voor zover dit gepaard gaat met effectieve opsporing, vaststelling en desgevallend sanctionering). Indien burgers weten dat er toezicht zal worden gehouden en wordt



gehouden op de naleving van de stedenbouwregelgeving en verleende vergunningen en ook weten dat overtredingen actief (proactief en reactief) zullen worden opgespoord, vastgesteld en, waar nodig, gesanctioneerd, zal dit niet enkel toekomstige inbreuken vermijden, maar tegelijk ook een curatief effect kunnen teweegbrengen. De dreiging van opsporing, vaststelling en, waar nodig, sanctionering kan burgers aanzetten om reeds bestaande overtredingen of instandhoudingen vrijwillig te herstellen.

Bovendien kunnen ook "overtredingen uit laksheid", die wetens willens toch worden gesteld vanuit de overweging dat deze ongemoeid gelaten worden, via voldoende informatie, sensibilisering en bewustwording van een actief handhavingsbeleid zoveel als mogelijk worden vermeden.

Ook na de opstart (en de bijhorende sensibilisering) van het intergemeentelijk handhavingsbeleid RO blijft de sensibilisering een belangrijke rol spelen. Het intergemeentelijk handhavingsplan stelt zich tot doel om periodiek bepaalde thematische handhavingsacties op te zetten. Rond deze acties zal eveneens voldoende gecommuniceerd en gesensibiliseerd worden (met de mogelijkheid tot vrijwillig in regel stellen) via voldoende informatiekanalen.

De eventuele periodieke bijsturingen van het handhavingsplan RO of de daarin vervatte handhavingsprioriteiten zullen eveneens op dezelfde wijze worden bekendgemaakt om de handhaving RO voldoende onder de aandacht te houden en op die wijze als proactief instrument in te zetten in de strijd tegen stedenbouwkundige overtredingen.

4.2. Geïntegreerde samenwerking tussen gemeentelijke en intergemeentelijke diensten

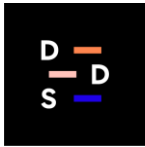
DDS bouwt een intergemeentelijke dienstverlening uit voor de handhaving RO. Handhaving RO staat evenwel niet op zichzelf, maar maakt een belangrijk onderdeel uit van het onlosmakelijk verbonden geheel van het ruimere omgevingsdomein. Handhaving RO kan maar effectief en zinvol plaatsvinden voor zover dit als een schakel wordt opgevat in de wisselwerking met de gemeentelijke loketfunctie, de gemeentelijke vergunningverlening en het bijhouden van het vergunningenregister.

DDS en de betrokken gemeenten streven naar een geïntegreerde samenwerking om de handhaving RO als een onlosmakelijk onderdeel te integreren in het omgevingsbeleid van de gemeenten.

DDS en de gemeenten streven, als partners, steeds een beleefde (klantvriendelijke), heldere en correcte interactie na met alle burgers (klagers, melders, overtreders, vergunningsaanvragers, ...).

De focus van het vooropgestelde handhavingsbeleid RO ligt op een doorgedreven bewustwording in hoofde van de burgers. Het handhavingsbeleid RO wil stedenbouwkundige overtredingen vermijden door de ontoelaatbaarheid ervan onder de aandacht te brengen en de aanpak ervan voldoende zichtbaar te maken.

Het sanctioneren van stedenbouwkundige overtredingen is niet het doel, maar slechts een middel. Het doel bestaat erin handhaving zoveel als mogelijk onnodig te maken door een doorgedreven bewustmaking.



In de gevallen waar sanctionering en handhavend optreden (gerechtelijk of bestuurlijk) toch vereist zijn, bv. omdat een overtreder weigert zich in regel te stellen, zullen de nodige sanctioneringsmechanismen uiteraard ingesteld worden. Het ontradend effect via bewustwording kan enkel gegarandeerd worden indien de niet-naleving van de stedenbouwkundige regelgeving ook op zichtbare wijze niet getolereerd wordt en op daadkrachtige wijze herstel wordt nagestreefd.

De geïntegreerde samenwerking tussen het gemeentelijke en het intergemeentelijke niveau zal onder meer op volgende punten worden nagestreefd.

4.2.1. Verwerken van meldingen en klachten

Meldingen en klachten m.b.t. stedenbouwkundige problematieken kunnen door burgers worden ingediend bij de gemeentelijke stedenbouwkundige diensten of de intergemeentelijke handhavingdienst.

Elke melding of klacht zal eerst worden onderzocht op haar relevantie voor de handhaving RO; betreft de klacht of melding een stedenbouwkundige overtreding? Is de overtreding recent of verjaard? Betreft de overtreding een vastgestelde handhavingsprioriteit?

Indien meldingen of klachten relevante stedenbouwkundige overtredingen aan het licht brengen, zal er verder worden opgetreden. De klager zal worden geïnformeerd omtrent de verdere opvolging van het dossier.

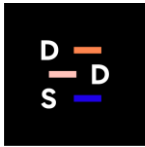
Indien meldingen of klachten geen betrekking hebben op relevante stedenbouwkundige overtredingen (maar bv. wel betrekking hebben op burenruzies) zal er geen verder gevolg gegeven worden en wordt de klager of melder daarvan in kennis gesteld. Waar mogelijk wordt de klager of melder doorverwezen naar andere instanties.

4.2.2. De gemeentelijke loketfunctie

Burgers die stedenbouwkundige handelingen wensen te stellen maar daar bijzondere vragen bij hebben, weten soms hun weg te vinden naar de gemeentelijke stedenbouwkundige diensten, hetzij fysiek, hetzij via telefoon of e-mail. Het is belangrijk dat deze diensten de burgers niet enkel informeren over de omgevingsvergunningsplicht of -meldingsplicht, maar deze ook op correcte en vriendelijke wijze attenderen op het belang om steeds de nodige meldingen te doen of omgevingsvergunningen aan te vragen en af te wachten, dan wel om zich strikt te houden aan de inhoud van een bekomen omgevingsvergunning of aktenaam van een melding. Bovendien is het van belang dat burgers meteen ook geïnformeerd worden dat stedenbouwkundige overtredingen aanleiding zullen geven tot de inzet van zachte of harde handhavingsinstrumenten.

Hierbij wordt gestreefd naar een vlotte, maar vooral ook vriendelijke, bewustwording van de inzet van handhavingsinstrumenten. Inzetten op duidelijke en vriendelijke bewustwording kan gebeurlijke stedenbouwkundige overtredingen vermijden.

Tussen de gemeentelijke en intergemeentelijke actoren zal periodiek overleg plaatsvinden om de verwevenheid tussen de loketfunctie en de handhaving te versterken.



4.2.3. Bewustwording creëren in verleende omgevingsvergunningen

Bij de verlening van omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen, door het College van burgemeester en schepenen van de respectievelijke gemeenten, kan een belangrijke rol gespeeld worden voor de bewustwording inzake handhaving RO.

Bij de omgevingsvergunningverlening voor stedenbouwkundige handelingen binnen de deelnemende gemeenten zal voortaan een (extra) vergunningsvoorwaarde worden toegevoegd, waarin wordt benadrukt dat de afgeleverde omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, inclusief eventueel (andere) opgelegde vergunningsvoorwaarden en de met de omgevingsvergunning onlosmakelijk verbonden goedgekeurde plannen, stipt, volledig en correct dienen nageleefd te worden. De vergunningsvoorwaarde zal eveneens verduidelijken dat de niet-correcte naleving aanleiding zal geven tot de inzet van handhavingsinstrumenten.

4.2.4. Voeren van een actief controle- en opsporingsbeleid

De inzet van handhavingsinstrumenten kan en mag niet beperkt worden tot enkel een reactief optreden bij meldingen en klachten.

Om gebeurlijke stedenbouwkundige overtredingen in het vroegst mogelijke stadium tegen te gaan, wordt ingezet op een **proactief** opsporingsbeleid.

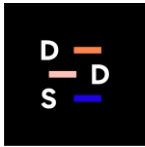
Het actief opsporingsbeleid bestaat erin dat *elke* afgeleverde omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of elke aktenaam van een melding aanleiding *kan* geven tot gerichte (werf)controles door gemeentelijke of intergemeentelijke verbalisanten ruimtelijke ordening. Dit verhoogt enerzijds de zichtbaarheid van de handhaving en geeft anderzijds de mogelijkheid om in een zeer vroeg stadium stedenbouwkundige overtredingen tegen te gaan.

Hoewel elke verleende omgevingsvergunning of aktenaam aanleiding kan geven tot gerichte controlebezoeken, verhogen bepaalde elementen de kans op een controlebezoek, zoals de weigering van een regularisatievergunning, de gedeeltelijke weigering van het aangevraagde stedenbouwkundige project, projecten die het voorwerp hebben uitgemaakt van bijzonder buurtprotest, het opleggen van (bijzondere of zwaarwichtige) vergunningsvoorwaarden, vergunningverlening mits opgelegde planwijzigingen, Er moet evenwel vermeden worden dat het opsporingsbeleid niet objectief zou zijn en/of voorspelbaar zou zijn. Daarom zullen ook controles worden uitgevoerd bij andere verleende vergunningen, dan deze met signaalelementen.

DDS en de aangesloten gemeenten zorgen voor een informatie-uitwisseling die het proactief opsporingsbeleid mogelijk maken.

Om ook actieve controle te kunnen uitvoeren op stedenbouwkundige handelingen die worden uitgevoerd zonder voorafgaande omgevingsvergunning of aktenaam zullen met een bepaalde frequentie controleritten worden uitgevoerd binnen het werkingsgebied om desgevallend handelingen op te sporen en vast te stellen waaromtrent geen (enkel) vergunningsspoor terug te vinden is bij de gemeentelijke diensten.

4.2.5. Thematische acties



Het intergemeentelijk handhavingsbeleid wil werk maken van thematische handhavingsacties waarbij bepaalde problematieken gedurende een bepaalde periode extra aandacht krijgen. Een thematische actie zal allereerst via informatie en sensibilisatie bekend gemaakt worden aan de burgers. Op die wijze wordt de kans geboden om tot vrijwillig herstel over te gaan en een handhavingstraject zodoende te vermijden.

Via thematische handhavingsacties wil het handhavingsbeleid de gekozen prioriteiten extra benadrukken.

4.2.6. Het vergunningenregister

Overeenkomstig artikel 5.1.2., VCRO dient er in het vergunningenregister melding gemaakt te worden van de inzet van handhavingsinstrumenten.

Opdat het vergunningenregister een sluitende rol kan spelen als informatie-instrument voor *elke* burger zullen ook de gemelde of vastgestelde niet-recente of verjaarde stedenbouwkundige overtredingen worden beschreven in een schriftelijk document (proces-verbaal of verslag van vaststelling, aanmaning, aangetekende zending) zodat deze kunnen worden opgenomen in het gemeentelijke vergunningenregister. Zodoende kunnen burgers geïnformeerd worden omtrent stedenbouwkundige overtredingen op een terrein en desgevallend overgaan tot vrijwillig herstel van niet-recente of verjaarde stedenbouwkundige overtredingen.

4.3. Gesprekspartner voor burgers

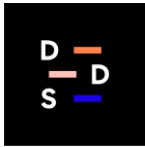
Middels het nastreven van bewustwording, de voorgenomen zichtbaarheid van de handhaving en de beoogde verstrengeling met de gemeentelijke stedenbouwkundige diensten, wil de intergemeentelijke handhavingsdienst zich ook, naast de gemeentelijke diensten, profileren als een gesprekspartner voor overtreders en belanghebbenden in de zoektocht naar het gepaste herstel (aanvragen/bekomen van een regularisatievergunning, het uitvoeren van aanpassingswerken, herstellen van de ruimtelijke schade) van eventuele stedenbouwkundige overtredingen.

4.4. Zachte handhaving

Het Handhavingsdecreet van 2014 heeft twee zachte handhavingsinstrumenten decretaal verankerd, met name de raadgeving en de aanmaning.

De raadgeving wordt ingezet wanneer er een inbreuk of misdrijf dreigt te worden gepleegd. Het geldt als een verwittiging om bepaalde grenzen niet te overschrijden en kan zowel mondeling als schriftelijk gegeven worden (zie: Vlaams Handhavingsprogramma Ruimtelijke Ordening). Op die wijze kan worden voorkomen dat stedenbouwkundige overtredingen zich voordoen of kan elke dreiging daartoe zo snel mogelijk worden afgewend.

De raadgeving als instrument van zachte handhaving hangt ook samen met de gewenste geïntegreerde gemeentelijke loketfunctie en de overige hierboven genoemde doelstellingen. Hoewel de raadgeving als een expliciet zacht handhavingsinstrument werd bestempeld in de VCRO, wil de intergemeentelijke handhaving deze in een vroeger (informatief en sensibiliserend) stadium benutten. Raadgevingen zullen in de regel



mondeling ter plaatse worden gegeven. Indien dit nodig geacht wordt, of er geen bezoek ter plaatse heeft plaatsgevonden, kunnen deze (ook) schriftelijk worden gegeven.

Wie met of zonder raadgeving een misdrijf of inbreuk pleegt, zal in principe aangemaand worden om dit ongedaan te maken. Bij aanmaningen wordt een mogelijke overtreding opgemerkt, maar wordt nog geen proces-verbaal of verslag van vaststelling opgemaakt. De aanmaning is geen bestuurlijke rechtshandeling maar is een sterk instrument en geeft een laatste kans aan de overtreder om zonder verdere sanctionering of herstelmaatregelen de inbreuk of het misdrijf ongedaan te maken. Het kent geen bijzondere vormvereisten en kan zowel mondeling als schriftelijk gegeven worden (zie: Vlaams Handhavingsprogramma Ruimtelijke Ordening).

Wanneer een stedenbouwkundige overtreding wordt begaan en opgespoord of opgemerkt, dan zal het intergemeentelijk handhavingsbeleid zeer sterk inzetten op het zachte handhavingsinstrument van de aanmaning.

Correcte en duidelijke aanmaningen kunnen gebeurlijke overtreeders aanzetten tot het uitvoeren van vrijwillig herstel, of gebeurlijke regularisatie, zodat een hard handhavingstraject zich niet opdringt.

De aanmaning wordt benut vooraleer een stedenbouwkundige overtreding officieel wordt vastgesteld in een proces-verbaal of een verslag van vaststelling. Om misverstanden omtrent de inhoud van de aanmaning te vermijden zullen aanmaningen in de regel schriftelijk gebeuren, al dan niet als schriftelijke neerslag van een mondeling gegeven aanmaning.

De schriftelijke aanmaning zal vermelden welke actie de overtreder kan ondernemen om zich in regel te stellen en binnen welke termijn de genoemde handeling zal dienen te worden uitgevoerd. Deze acties kunnen zijn:

- afbraak- of aanpassingswerken aan uitgevoerde constructies of constructies in uitvoering;
- de uitvoering van bepaalde voorwaarden;
- het indienen en bekomen van een regularisatievergunningsaanvraag;
- stopzetten van een onvergund gebruik of een onvergunde handeling.

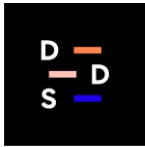
Na een eerste aanmaning kan nog een rappel volgen indien de aanmaning niet tot het vereiste gevolg heeft geleid.

Bij elke aanmaning zal de aangemaande ook gewezen worden op het mogelijke vervolgetraject bij niet-naleving van de aanmaning.

Indien de aangemaande de aanmaning naast zich neerlegt of onvoldoende opvolgt, zal de stedenbouwkundige overtreding officieel worden vastgesteld in een proces-verbaal of een verslag van vaststelling, waarna de verbalisant ruimtelijke ordening de officiële vaststelling overmaakt aan de overtreder-aangemaande en aan de geijkte instantie voor de verdere behandeling ervan.

In voorkomend geval kan de officiële vaststelling gepaard gaan met een stakingsbevel (zie verder).

In navolging van de hoger omschreven doelstellingen, zal de numerieke inzet van de zachte handhavingsinstrumenten en de bereikte gevolgen worden gemonitord en bijgehouden om de evaluatie van deze instrumenten mogelijk te maken.



4.5. Stakingsbevel

Het stakingsbevel is een preventieve en voorlopige maatregel en is gericht op het voorkomen van stedenbouwkundige overtredingen, zowel misdrijven als inbreuken, zoals beschreven in artikel 6.4.4. VCRO.

Middels een stakingsbevel kunnen strijdige handelingen of een strijdig gebruik onmiddellijk worden stilgelegd. Met een stakingsbevel kan ergere schade worden vermeden, zodat dit instrument zal worden toegepast waar dit nodig blijkt te zijn.

Een stakingsbevel is evenwel een middel en geen doel op zich. Het gebruik van dit instrument dient bekrachtigd te worden door de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur en dient gevolgd te worden door een eigenlijke en definitieve herstelmaatregel. Het stakingsbevel mag niet kennelijk onredelijk of disproportioneel worden ingezet, noch mag het benut worden als een repressief instrument.

Het stakingsbevel kan mondeling of schriftelijk gegeven worden. Het opgelegde stakingsbevel zal bovendien vermeld worden in een op te stellen proces-verbaal van vaststelling waarin de stedenbouwkundige overtreding zal worden omschreven.

De overtreder die wordt geconfronteerd met een stakingsbevel zal ervan in kennis worden gesteld dat de doorbreking van het stakingsbevel (de voortzetting van handelingen in strijd met het stakingsbevel en het bekrachtigingsbevel) een afzonderlijk misdrijf uitmaakt waarvoor afzonderlijke alternatieve bestuurlijke geldboetes kunnen worden opgelegd.

In navolging van de hoger omschreven doelstellingen, zal het gebruik en de resultaten van dit handhavingsinstrument nauwkeurig in kaart gebracht worden.

4.6. Harde handhaving

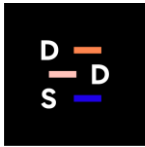
Voor de reeds bestaande recente stedenbouwkundige overtredingen en de toekomstige stedenbouwkundige overtredingen waar zachte handhavingsinstrumenten niet leiden tot het vereiste herstel van de goede ruimtelijke ordening zal gebruik (moeten) gemaakt worden van de instrumenten van de harde handhaving.

Hoewel het handhavingbeleid de harde handhaving slechts als een laatste redmiddel wenst aan te houden, is het noodzakelijk om de harde handhaving te ontplooiën waar dit nodig is. Een handhavingbeleid kan maar werkzaam zijn voor zover het gekozen beleid ook daadwerkelijk wordt afgedwongen. Zonder de dreiging van harde handhaving, zal zachte handhaving niet altijd de nodige resultaten opleveren.

Het motto luidt dan ook: "*zachthandig waar het kan, hardhandig waar het moet*".

Met het vooropgestelde handhavingbeleid wordt beoogd de inzet van harde handhavingsinstrumenten te beperken tot een absoluut minimum.

Op vandaag kan (nog) niet ingeschat worden in hoeveel gevallen harde handhavingsinstrumenten zullen moeten worden toegepast en welk handhavingsinstrument tot een definitieve oplossing kan leiden. Vanuit de



handhavingsdoelstelling zal dit gemonitord, bijgehouden en geëvalueerd worden en waar nodig tot bijsturing leiden.

Afhankelijk van de concrete omstandigheden zal de harde handhaving leiden tot één of meerdere handelingen:

A. in geval van een stedenbouwkundig misdrijf¹:

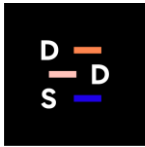
- een gerechtelijke procedure bij de correctionele rechtbank met inbegrip van:
 - een strafrechtelijke boete;
 - voordeelontneming;
 - een publieke of ambtshalve herstellvordering met daaraan gekoppeld uitvoeringstermijn, dwangsommen, ambtshalve uitvoering;
- een gerechtelijke herstelprocedure bij de burgerlijke rechtbank;
- een alternatieve bestuurlijke geldboete, al dan niet met voordeelontneming;
- bestuurlijke herstelmaatregelen;
- een minnelijke schikking;

B. in geval van een stedenbouwkundige inbreuk²:

- een gerechtelijke herstelprocedure bij de burgerlijke rechtbank;
- een exclusieve bestuurlijke geldboete;
- bestuurlijke herstelmaatregelen;
- een minnelijke schikking.

¹ De handelingen opgesomd in artikel 6.2.1. VCRO.

² De handelingen opgesomd in artikel 6.2.2. VCRO.



5. AFSTEMMING MET DE ANDERE ACTOREN IN HET HANDHAVINGSLANDSCHAP

5.1. Politie

Binnen het werkingsgebied van het intergemeentelijk handhavingsbeleid zijn 4 politiezones werkzaam:

- politiezone Berlare-Zele;
- politiezone Buggenhout-Lebbeke;
- politiezone Hamme-Waasmunster;
- politiezone Wetteren-Laarne-Wichelen

De respectievelijke politiezones werden steeds, waar mogelijk, betrokken bij de voorbereidende besprekingen tussen de gemeenten en DDS.

Met het intergemeentelijk handhavingsbeleid zullen de verbaliserende taken voornamelijk worden waargenomen door de aangestelde verbalisanten ruimtelijke ordening, al dan niet, waar dit nodig wordt geacht, met bijstand van de lokale politiezone. Uiteraard kunnen, wanneer dit noodzakelijk blijkt te zijn, zoals in dringende gevallen, nog steeds vaststellingen worden gedaan door verbalisanten van de lokale politiezones.

Voor het afnemen van de door het Parket opgelegde verhoren zullen de politiediensten, indien nodig, beroep kunnen doen op de bijstand van de intergemeentelijke handhavingsdienst.

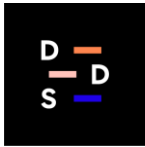
5.2. Parket

De opgestelde processen-verbaal van vaststelling waarin stedenbouwkundige misdrijven worden vastgesteld, worden onmiddellijk bezorgd aan de Procureur des Konings bij de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent³ voor eventueel verder strafrechtelijk vervolg. Indien een proces-verbaal louter werd opgesteld voor opname van stedenbouwkundige misdrijven in het vergunningenregister, zal dit als dusdanig worden verduidelijkt aan de Procureur des Konings samen met de onderliggende reden.

De samenwerking tussen het Parket en de intergemeentelijke handhaving werd voorbesproken.

Met de focus op het preventieve en proactieve luik wenst het intergemeentelijk handhavingsbeleid zo min mogelijk reactieve handhavingsdaden te moeten stellen. Niettemin zullen de nodige reactieve handhavingsdaden gesteld worden waar deze nodig blijken.

³ Stedenbouw behoort tot de gespecialiseerde materies die exclusief worden behandeld door de afdeling Gent.



5.3. Afdeling Handhaving van het Departement Omgeving

De gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur en de gewestelijke verbalisanten ruimtelijke ordening zijn bevoegd voor het opsporen, vaststellen en handhaven van de stedenbouwkundige overtredingen die worden omschreven in de Vlaamse prioriteitenorde.

Tussen de gewestelijke en de intergemeentelijke handhavers zal worden samengewerkt door o.a.:

- Informatie omtrent stedenbouwkundige overtredingen door te geven;
- Samenwerking in bepaalde dossiers;
- Afstemming in bepaalde dossiers;
- Gewestelijke ondersteuning waar mogelijk of nuttig

Bovendien dienen (inter)gemeentelijke stakingsbevelen bekrachtigd te worden door de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur.

De samenwerking tussen het gewestelijke en het intergemeentelijk niveau werd voorafgaand besproken met de Afdeling Handhaving van het Departement Omgeving.

5.4. Gewestelijke beboetingsentiteit

De gewestelijke beboetingsentiteit is bevoegd om bestuurlijke geldboetes op te leggen aan overtreeders die stedenbouwkundige overtredingen begaan. De gewestelijke beboetingsentiteit kan een alternatieve bestuurlijke geldboete opleggen aan een overtreder die een stedenbouwkundig misdrijf heeft begaan wanneer het parket een beslissing tot niet-vervolgung heeft genomen. De gewestelijke beboetingsentiteit kan een exclusieve bestuurlijke geldboete opleggen aan een overtreder die een stedenbouwkundige inbreuk heeft begaan.

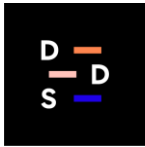
De gewestelijke beboetingsentiteit kan een bestuurlijke boete opleggen, een voorstel tot betaling van een geldsom richten aan een overtreder of een dossier seponeren.

5.5. Hoge Raad voor de Handhavingsuitvoering

Alvorens een intergemeentelijke herstellvordering kan worden ingeleid bij het Parket of kan worden gevorderd bij de burgerlijke rechtbank dient de Hoge Raad voor de Handhavingsuitvoering een voorafgaand positief advies te verlenen.

De Hoge Raad voor de Handhavingsuitvoering heeft ook andere adviesbevoegdheden, zoals omschreven in titel 6 van de VCRO. Daarnaast is de Hoge Raad voor de Handhavingsuitvoering ook belast met bemiddelingstaken.

Met de focus op het preventieve en proactieve luik wenst het intergemeentelijk handhavingsbeleid zo min mogelijk reactieve handhavingsdaden te moeten stellen. Niettemin zullen de nodige reactieve handhavingsdaden gesteld worden waar deze nodig blijken. Hoewel slechts een beperkt deel van de intergemeentelijke dossiers tot bij de Hoge Raad voor de Handhavingsuitvoering zou mogen terechtkomen, is het zonder meer noodzakelijk dat gebeurlijke herstellvorderingen positief worden geadviseerd opdat, waar dit echt nodig is, met de nodige slagkracht op harde wijze kan gehandhaafd worden.



7. PRIORITEITENKADER

De onderstaande oplijsting bevat de intergemeentelijke handhavingsprioriteiten en bestaan aldus naast de gewestelijke handhavingsprioriteiten. Waar nuttig of nodig kan en zal afgestemd worden tussen de gewestelijke en intergemeentelijke handhavingsdiensten.

Het vaststellen van de (inter)gemeentelijke handhavingsprioriteiten betekent niet dat andere stedenbouwkundige overtredingen gedoogd worden. Stedenbouwkundige misdrijven en inbreuken die niet vallen onder de toepassing van het prioriteitenkader kunnen aanleiding geven tot handhavingsacties. Een aanmaning en/of proces-verbaal zal ook worden opgenomen in het vergunningenregister en vermeld worden op het stedenbouwkundig uittreksel om gebeurlijke kandidaat-kopers van een onroerend goed voldoende te informeren over de vergunningstoestand van het kwestieuze onroerende goed. Op die wijze kan een stedenbouwkundige overtreding alsnog vrijwillig geregulariseerd of hersteld worden.

De navolgende uniforme intergemeentelijke handhavingsprioriteiten werden geïdentificeerd door de deelnemende gemeenten:

1. Niet naleven van vergunningsvoorwaarden

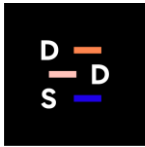
Sommige aangevraagde stedenbouwkundige projecten worden door de deelnemende gemeenten als vergunningverlenende overheid slechts aanvaardbaar geacht mits het opleggen, en dus ook het respecteren, van stedenbouwkundige voorwaarden in de omgevingsvergunning. Die stedenbouwkundige vergunningsvoorwaarden kunnen onder andere betrekking hebben op uitgesloten elementen, te respecteren afstanden, bepaald materiaalgebruik, behouden of aanplanten van bomen/groen,

Vermits de gemeenten als vergunningverlenende overheid het noodzakelijk hebben geacht om uitdrukkelijk bepaalde stedenbouwkundige voorwaarden op te leggen, spreekt het voor zich dat de naleving van die opgelegde vergunningsvoorwaarden dient verzekerd te worden.

2. Opsplitsen van woningen en/of het creëren van (extra) woongelegenheden, al dan niet in gebouwen die daartoe niet bestemd of geschikt zijn

Het ondoordacht en onvergund wijzigen van het aantal woongelegenheden kan een verstoring teweegbrengen van de goede ruimtelijke ordening door onder meer (verhoogde) mobiliteitsproblematieken, overschrijding van de ruimtelijke draagkracht van een terrein, verstoring van de rust van de omgeving, Die ongewenste verstoring speelt des te meer wanneer het gaat om gebouwen die niet voor bewoning bestemd of geschikt zijn.

Bovendien kan de handhaving ruimtelijke ordening hierbij ook een maatschappelijke rol spelen vermits een dergelijke stedenbouwkundige overtreding vaak hand in hand gaat met woonentiteiten die niet voldoen aan de woningkwaliteitsnormen en vaak worden bewoond door kwetsbare personen.



Voor deze stedenbouwkundige overtreding zal steeds geval per geval moeten worden afgewogen welke herstelmaatregel zich opdringt in de specifieke omstandigheden (meerwaarde, aanpassingswerken of herstel in de oorspronkelijke toestand).

3. Onvergonde handelingen die een impact hebben op de waterhuishouding

Hierbij gaat het in de eerste plaats om *onvergonde verhardingen*. De ongewenstheid van ongebreideld en onbeperkt verharden is onbetwistbaar duidelijk geworden in onze huidige maatschappij door onder andere de recente zeer zware overstromingen in ons land, alsook de weerkerende droogtes in de zomerperiodes. Het volledig of gedeeltelijk verharden van een terrein brengt niet alleen bijzondere overlast mee voor de aanliggende (of lager gelegen) terreinen, maar brengt ook ongewenste gevolgen mee voor de waterhuishouding in de ruimere omgeving.

Daarnaast kunnen verhardingen ook een ongewenste impact genereren op het straatbeeld of het omliggende landschap door enerzijds het aanwezige natuurlijke groen te vervangen en anderzijds neveneffecten te genereren zoals het stallen van voertuigen en/of materialen op de verharde stroken.

Hierbij wordt elke verharding van de natuurlijke bodem geïsoleerd, ongeacht of die verharding al of niet een waterdoorlatend karakter heeft.

Onder deze prioriteit valt eveneens het *onvergonde overwelven van grachten en onvergonde handelingen binnen de erfgoedzones van waterlopen*. Ook andere handelingen die een impact genereren op de waterhuishouding kunnen hieronder gevat worden.

Voor deze stedenbouwkundige overtreding zal in principe, gelet op de onaanvaardbare gevolgen ervan, steeds het herstel in de oorspronkelijke toestand gevorderd worden.

4. Vellen van hoogstammige bomen

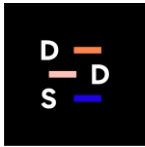
Zowel in de woonkernen als in de open landschappelijke en natuurlijk waardevolle gebieden wensen de betrokken gemeenten het groene karakter te behouden en bewaren. Daarbij wordt veel belang gehecht aan groen in het algemeen en hoogstammige bomen in het bijzonder. Stedenbouwkundige overtredingen m.b.t. het groene karakter, in het bijzonder het vellen van hoogstammige bomen, worden dan ook als prioritair beschouwd. Ook onvergonde ontbossing wordt hieronder gevat.

Waar nodig zal in overleg worden getreden met het Agentschap Natuur en Bos.

Voor dergelijke overtredingen zal in principe steeds een reëel herstel worden opgelegd.

5. Aansnijden open ruimte gebied

De verschijningsvorm van de deelnemende gemeenten is vrij gelijkaardig: naast en tussen de verstedelijkte kernen (en economische gebieden) komen nog vrij veel, al dan niet ongeschonden, open ruimte gebieden voor. Het behoud van de open ruimte is essentieel voor het beeldbepalende groene, natuurlijke en landschappelijke karakter van de regio.



Het ongebreideld of ondoordacht innemen van de open ruimte doet afbreuk aan de landschappelijke kwaliteiten en zorgt voor een visuele verstoring van de omgeving. Het zoveel als mogelijk behouden van de open ruimte draagt ook bij de aan het normale functioneren van de waterhuishouding.

Gelet op de onaanvaardbare gevolgen die een dergelijke stedenbouwkundige overtreding met zich meebrengt, zal in principe steeds het herstel in de oorspronkelijke toestand worden gevorderd.

6. Onvergunnd gewoonlijk gebruik

Het onvergunnd gewoonlijk gebruiken van een terrein voor het stallen, stapelen of opslaan van voertuigen, materiaal, materieel, afval, ... heeft steeds een nefaste impact op de omgeving en zorgt vaak voor een verstoring van het straatbeeld. Bovendien gaat dit vaak gepaard met overlast of hinder voor de omgeving.

Voor deze stedenbouwkundige overtreding zal steeds *in concreto* worden nagegaan welk herstel zich opdringt. Wanneer het onvergunnd gewoonlijk gebruik plaats grijpt binnen een open ruimte gebied, zal in principe steeds het herstel in de oorspronkelijke toestand worden gevorderd.

7. Onvergunde functiewijzigingen

Het onvergunnd, of in strijd met een vergunning, vergunningsplichtig wijzigen van de functie van een gebouw kan ongewenste gevolgen meebrengen voor de (ruimere) omgeving wanneer het betrokken gebouw, of de omgeving waar het gebouw zich bevindt, zich niet leent voor de nieuwe functie. Dit kan resulteren in een overschrijding van de ruimtelijke draagkracht, mobiliteitshinder, hinder voor de omgeving, Bovendien wordt een onvergunde functiewijziging ongewenst geacht gelet op de schaarste van ruimte en de daarmee samenhangende nood aan een oordeelkundige ruimtelijke inplanting van functies ten opzichte van elkaar.

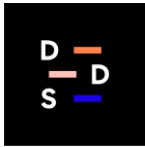
In geval van een onvergunde functiewijziging zal geval per geval worden beoordeeld welke herstelmaatregel zich opdringt (meerwaarde, aanpassingswerken of herstel in oorspronkelijke toestand).

8. Aanmerkelijke reliëfwijzigingen

Het onvergunnd, of in strijd met een vergunning, aanmerkelijk wijzigen van het reliëf van een terrein heeft steeds een impact op de omliggende terreinen, de plaatselijke bodemgesteldheid en biodiversiteit en de waterhuishouding. Voor deze stedenbouwkundige overtreding zal in principe steeds het herstel in de oorspronkelijke toestand gevorderd worden.

Het aanmerkelijk wijzigen van het reliëf van een terrein omvat iedere manipulatie zoals het ophogen, aanvullen, uitgraven, uitdiepen, ... van een terrein die tot gevolg heeft dat de aard of de functie van het terrein gewijzigd wordt.

9. Permanente bewoning van recreatieve verblijven



Recreatieve verblijven, en de omgeving waarin deze gerealiseerd worden, lenen zich meestal niet voor de veel zwaardere ruimtelijke dynamiek die uitgaat van een permanent bewoond karakter (mobiliteit, geluid, geur, omgevingsimpact, ...).

Bovendien zijn recreatieve verblijven veelal niet geschikt voor permanente bewoning en worden deze vaak betrokken door eerder kwetsbare personen zodat ook hier een maatschappelijke rol kan gespeeld worden (zie ook prioriteit 2).

Deze prioriteit is erop gericht om permanente bewoning vast te stellen en tot een thematisch aanpak van deze problematiek te komen in overleg en met ondersteuning van de Afdeling Handhaving van het Departement Omgeving.