

Aanwezig: Marc De Pessemier, Voorzitter
Marleen Gyselinck, Waarnemend Burgemeester
Bart Morreels, Sabine Hoeckman, Peter Vanderstuyf, Frank Surdiacourt, Schepenen
Peter Bauters, Lien Braeckman, Jan Haegeman, Veronique Lenvain, Sabine Burens, Franky Bogaert, Andre Soetens, Nancy De Geeter, Jens Vande Pontseele, Karo De Jonge, Herwin Geenens, Anouk Vandenhoute, Monia Waelkens, Jeroen Vercruysse, Niels Speleers, Diego Denie, Noël Ternoot, Bartel Seghers, Raadsleden
Bianca De Staercke, Adjunct-Algemeen Directeur
Jürgen De Mets, Algemeen Directeur

Verontschuldigd: Delphine Bogaert, Raadslid

Afwezig: /

Beleidsplan handhaving omgeving.

Aanleiding

Het updaten van het beleidsplan handhaving ruimtelijke ordening. In het onderdeel ruimtelijke ordening werden termijnen aangepast.
Daarnaast werd ook een luik handhaving milieu toegevoegd.

Regelgeving

Decreet Lokaal Bestuur, artikel 2 en artikel 40, §1 en §2.
De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, titel VI.
Decreet 25 april 2014 betreffende de handhaving van de omgevingsvergunning.
Het Handhavingsbesluit van 9 februari 2018.

Feiten, context en argumentatie

Visie

Het handhaven op stedenbouwkundige overtredingen is naast plannen en vergunnen de derde noodzakelijke pijler van een degelijk gemeentelijk ruimtelijk beleid. Zonder een spreekwoordelijke stok achter de deur kunnen te veel opgelegde voorwaarden dode letter blijven of bestaat de kans dat bewust gekozen wordt voor het niet aanvragen van een omgevingsvergunning voor ruimtelijke handelingen, een procedure die soms als omslachtig en tijdrovend wordt ervaren.

Het organiseren van de omgeving door middel van ruimtelijke ordening en stedenbouw kan en mag echter niet doorkruist worden door het eigengereid optreden van burgers die onvergunde maar vergunningsplichtige handelingen uitvoeren zoals het optrekken van constructies, het wijzigen van functies, het ophogen van terreinen, ... Bovendien wordt het als uiterst onrechtvaardig beschouwd dat stedenbouwkundige overtredingen in stand gehouden kunnen worden en op die manier onrechtmatige ruimtelijke of financiële voordelen creëren. Vaak zijn overtredingen ronduit storend voor omwonenden of nefast in het straatbeeld van onze mooie gemeente.

Het Beleidsplan Handhaving Ruimtelijke Ordening (hierna: Beleidsplan) heeft als ambitie het respect voor de stedenbouwkundige regels te vergroten door waar nodig correctief op te treden.

Handhaving is echter méér dan dat en begint bij degelijke en duidelijke informatie vooraf. Bijsturing op het terrein wanneer het dreigt mis te lopen, voldoende kansen bieden om een onrechtmatige situatie aan te passen tot een rechtmatige en desnoods de handeling stilleggen om verder onheil te voorkomen, zijn bij uitstek preventieve maatregelen die maximaal zullen ingezet worden.

Het Beleidsplan concretiseert dus de mogelijkheden die de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO) biedt en legt specifieke, lokale accenten in de vorm van gemeentelijke prioriteiten.

Om dit alles in goede banen te leiden gaat de gemeente op zoek naar een 'Handhavingsambtenaar'. Hij zal op autonome wijze instaan voor de goede uitvoering van dit Beleidsplan en fungeren als centraal aanspreekpunt voor o.m. klachten en alle info m.b.t. stedenbouwkundige overtredingen.

Zaken die hoofdzakelijk door andere, meer specifieke regelgeving worden beheerst zoals energieprestatie of veiligheidscoördinator, of zaken die slechts onrechtstreeks met de stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen te maken hebben zoals klachten over burenhinder, mobiliteit, parkeerhinder, milieu-inbreuken, ... worden niet in dit Beleidsplan opgenomen. Waar mogelijk zal de burger dan verwezen worden naar bv. de vrederechter, Agentschap Natuur en Bos/ Handhaving, het Vlaams Energieagentschap, de Vlaamse Wooninspectie,...

Kortom: het Beleidsplan betracht objectief, transparant en gestructureerd stedenbouwkundige overtredingen zoveel als mogelijk te voorkomen en te corrigeren waar nodig, met als doel de goede ruimtelijke ordening van Brakel, te bewaken voor nu en morgen.

Prioriteiten

De gemeentelijke handhaving zal zich toespitsen op de prioriteiten die de gemeenteraad (hierna: GR) vastlegt. Deze prioriteitenbepaling laat de gewestelijke handhavingsprioriteiten onverlet. Bovendien bestaat er een categorie van 'gezamenlijke prioriteiten' waarin de gewestelijke inspectiediensten ondersteuning kunnen bieden.

De GR bepaalt echter zelfstandig zijn prioriteiten teneinde voldoende continuïteit en autonomie te waarborgen en omdat de gewestelijke diensten bijkomende eigen criteria hanteren zoals vastgelegd in het handhavingsprogramma, die niet van toepassing zijn op de gemeente.

Dit betekent geenszins dat de handhavingsambtenaar steeds tout seul zal opereren: integendeel zal steeds maximaal aansluiting gezocht worden met de gewestelijke diensten en overleg geïntensifieerd worden voor een uniforme en rechtszekere handhaving vanuit een samenwerkende visie.

De prioriteiten zijn bepaald op basis van de bekommernissen van de GR m.b.t. de karakteristieken van de gemeente en de ervaring van de dienst grondgebiedszaken, en zijn onderling evenwaardig.

Feiten die onder de prioriteiten vallen, zullen principieel steeds het volledige handhavingstraject doorlopen. Niet-prioritaire overtredingen worden ook vastgesteld bij p.v., maar zullen niet het handhavingstraject doorlopen.

Met 20 stemmen voor (Marc De Pessemier, Marleen Gyselinck, Bart Morreels, Sabine Hoeckman, Peter Vanderstuyf, Frank Surdiacourt, Peter Bauters, Lien Braeckman, Jan Haegeman, Sabine Burens, Franky Bogaert, Andre Soetens, Nancy De Geeter, Jens Vande Pontseele, Karo De Jonge, Herwin Geenens, Anouk Vandenhoute, Monia Waelkens, Jeroen Vercruysee, Bartel Seghers), 4 stemmen tegen (Veronique Lenvain, Niels Speleers, Diego Denie, Noël Ternoot)

Besluit

Artikel 1: Artikel 1. De raad keurt onderstaand Beleidsplan Handhaving Ruimtelijke Ordening goed.

Beleidsplan Handhaving Ruimtelijke Ordening

Titel 1 - Ruimtelijke ordening

Artikel 1: Voorwaarden opgelegd in stedenbouwkundige of omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen, verkavelingsvergunningen of omgevingsvergunningen voor het verkavelen van gronden.

Stedenbouwkundige en omgevingsvergunningen worden vaak voorwaardelijk verleend.

Deze voorwaarden slaan op het constructief/visueel/functioneel/... aanvaardbaar maken van een concreet project binnen de directe omgeving en hebben als doel het evenwicht op het betrokken perceel zelf en zeker tussen percelen onderling te bewaren.

Er wordt verondersteld dat deze voorwaarden noodzakelijk zijn om de vergunning te kunnen verlenen.

De loutere miskennis van deze voorwaarden is dus een voldoende basis om als prioritair op te volgen.

Voorbeelden (niet-limitatief):

- te respecteren afstandsregels;
- bepalingen m.b.t. opgelegd of uitgesloten materiaalgebruik of afwerking;
- specifiek uitgesloten constructies, handelingen of functies;
- voorwaarden opgelegd naar aanleiding van een bezwaarschrift;
- afwezigheid van waterput, infiltratievoorzieningen of een groenscherm,
- rooien van te behouden bomen;
- ...

Artikel 2: Verharding

Het geheel of gedeeltelijk verharden van een terrein heeft steeds een invloed op de waterhuishouding van het terrein. Het maakt infiltratie van oppervlaktewater op eigen terrein minder evident of genereert mogelijk overlast op aanpalende percelen door een versnelde afvoer, al dan niet naar het publieke domein of rioleringsstelsel, met lokale wateroverlast tot gevolg. Verharding kan tevens leiden tot ongewenste neveneffecten zoals het parkeren van voertuigen of het opslaan van materialen, materieel of afval.

Het onrechtmatig verharden van een terrein - méér dan vergund, en rekening houdende met de specifieke vrijstellingen - zal steeds als prioritair opgevolgd worden. Of de verharding volgens bepaalde criteria (al dan niet gedeeltelijk) waterdoorlatend is, is daarbij niet relevant.

Voor deze misdrijven wordt bij toepassing van art. 6.3.1,§1 VCRO in principe het reëel herstel in plaats van het fictief herstel gevorderd, wegens de nefaste gevolgen van dit type misdrijf.

Artikel 3: Reliëfwijziging

Het aanmerkelijk wijzigen van het reliëf op een terrein zonder of in strijd met een vergunning, is ruimtelijk steeds ongewenst. Onder het aanmerkelijk wijzigen van het reliëf wordt feitelijk iedere manipulatie aanzien zoals het aanvullen, ophogen, uitgraven of uitdiepen van een terrein, waardoor o.m. de aard of de functie van het terrein wijzigt. Onder 'aard' en 'functie' van het terrein wordt o.m. ook de invloed op de bestemming, het feitelijke gebruik of het uitzicht bedoeld. Dit is een kwalitatief en niet (louter) een kwantitatief criterium.

Reliëfwijzigingen geven vaak aanleiding tot wateroverlast. Ze kunnen door navolging op (kleinere) percelen een cascade-effect creëren of dwingen aanpalenden tot het opstarten van (burgerlijke) procedures.

Op onbebouwde percelen kunnen reliëfwijzigingen bijkomend aanleiding geven tot bijvoorbeeld (niet limitatief):

- andere feitelijke functies zoals een weiland dat een zandpiste wordt of
- het verstoren van de biodiversiteit doordat de humuslaag vernietigd wordt of
- inname of inrichting natuur- of agrarisch gebied als tuin.

- ...

Het onrechtmatig wijzigen van het reliëf op een terrein zal steeds als prioritair opgevolgd worden.

Voor deze misdrijven wordt bij toepassing van art. 6.3.1,§1 VCRO in principe het reëel herstel in plaats van het fictief herstel gevorderd, wegens de nefaste gevolgen van dit type misdrijf.

Artikel 4: Functiewijziging

Het bepalen van de juiste, toegelaten functie in een bepaald gebouw of constructie is één van de meest essentiële taken van stedenbouw. Dit heeft niet alleen te maken met de bestemming van het gebied, maar eveneens met het zoeken naar evenwicht tussen de diverse noden en verwachtingen. Het impliceert ook toezicht op het vermijden van

(potentiële) conflicten.

Het belang van de functiewijziging wordt onderstreept door de (relatief recente) wijziging en verfijning van het Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen dat actueel in art. 2 in 10 onderscheiden hoofdfuncties voorziet.

Omdat functiewijzigingen vaak niet binnen de gewestelijke (gebiedsgerichte) prioriteiten vallen en de gemeente bij uitstek zicht heeft op lokale gevoeligheden zoals leefbaarheid en mobiliteit, zijn functiewijzigingen in ieder geval te weerhouden als prioriteit.

Voorbeelden (niet-limitatief):

- Ruimte als appartement vergund, wordt opgericht of ingericht als kantoorruimte,
- Handelszaak wordt omgevormd tot horecagelegenheid,

- ...

Per geval zal bekeken worden of regularisatie een mogelijkheid is, dan wel de meerwaarde of aanpassingswerken naar de vergunde toestand, al dan niet in de vorm van een minnelijke schikking, conform de decretale rangorde.

Artikel 5: Opsplitsen van woningen en/of de creatie van woonentiteiten in niet daartoe bestemde of geschikte gebouwen

Het wijzigen van het aantal woongelegenheden is een prioritair thema omdat het naast stedenbouw eveneens huisvesting betreft. Het onoordeelkundig wijzigen van het aantal woongelegenheden of het vestigen van een woonentiteit in een daarvoor niet bestemd gebouw/constructie, kan voor overlast, overbezetting van het terrein of inferieure woonvormen zorgen. Niet zelden zijn burgers in een meer kwetsbare positie daarvan het slachtoffer. Deze prioriteit heeft dus naast een stedenbouwkundige, ook een sociale component.

Per geval zal bekeken worden of regularisatie een mogelijkheid is, dan wel de meerwaarde of aanpassingswerken naar de vergunde toestand, al dan niet in de vorm van een minnelijke schikking, conform de decretale rangorde.

Artikel 6: Aansnijden van open ruimte

De gemeente kent diverse en unieke gebieden zonder of met slechts beperkte structurele

aantastingen. Deze ruimtelijk kwetsbare gebieden, maar ook agrarische gebieden verdienen de hoogst mogelijke attentie om aantastingen ook in de toekomst te vermijden. In deze gebieden zal een zero tolerance gelden om de natuurontwikkeling ongestoord te laten en de natuurbeleving voor inwoners en bezoekers te maximaliseren.

Voor deze misdrijven wordt bij toepassing van art. 6.3.1,§1 VCRO in principe het reëel herstel in plaats van het fictief herstel gevorderd, wegens de nefaste gevolgen van dit type misdrijf.

Gelet op de gewestelijke bevoegdheden, wordt door middel van bilateraal overleg op dossierniveau de samenwerking bekeken, o.m. met de afdeling Omgevingsinspectie en Agentschap Natuur en Bos/ Handhaving, al naargelang het geval.

Artikel 7: Groen

Onder deze categorie vallen overtredingen die het groene karakter en dus de eigenheid van de gemeente aantasten. Specifiek betreffen het overtredingen m.b.t. het onvergund rooien van bomen of het (niet) niet overgaan tot herplanten van bomen binnen de gestelde termijn zoals werd opgelegd in de afgeleverde

vergunning. aanplanten van bomen indien als voorwaarde in de vergunning opgelegd.

Voor deze misdrijven wordt bij toepassing van art. 6.3.1,§1 VCRO in principe het reëel herstel in plaats van het fictief herstel gevorderd, wegens de nefaste gevolgen van dit type misdrijf.

Artikel 8: Gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen

Bestaande en toekomstige gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen zijn te handhaven omdat hier ten volle het subsidiariteitsbeginsel geldt en deze verordeningen expliciet inspelen op louter gemeentelijke belangen.

Per geval zal bekeken worden of regularisatie een mogelijkheid is, dan wel de meerwaarde of aanpassingswerken naar de vergunde toestand, al dan niet in de vorm van een minnelijke schikking, conform de decretale rangorde.

Titel 2 - Milieu

Artikel 9: Bronbemalingen

In het kader van de droogteproblematiek worden onvergunde bronbemalingen prioritair gehandhaafd en kunnen bij vergunde bronbemalingen gerichte controles uitgevoerd worden.

Artikel 10: Heraanplant van bomen in het kader van de zorgplicht bv. na noodkapping

Het toezicht op de naleving van de zorgplicht valt onder de bevoegdheid van de milieutoezichthouder. In het kader van het instandhouden van de biodiversiteit wordt hierop gericht gecontroleerd.

Artikel 11: Het overmatig opslaan van materiaal en/of afvalstoffen

Dergelijke overtredingen worden samen met de verbalisant ruimtelijke ordening gehandhaafd. Overtredingen waarbij een gemeentelijke administratieve sanctie niet aangewezen is, worden geverbaliseerd volgens het Materialendecreet.

Artikel 12: Lozingen in oppervlaktewater

Rechtstreekse lozingen in het oppervlaktewater hebben een direct werkend effect op de waterkwaliteit en worden prioritair gehandhaafd.

Artikel 13: Asbest

Het foutief verwijderen van asbest brengt gevaren mee zowel voor wie het manipuleert, als voor omwonenden. Dit is geen ongekend gegeven en overtredingen dienen prioritair gehandhaafd te worden.

Artikel 14: Toezicht op inrichtingen met een omgevingsvergunning van onbepaalde duur

Sinds het inwerkingtreden van de omgevingsvergunning worden vergunningen verleend voor onbepaalde duur. Dergelijke wijze van vergunningverlening benadrukt het belang van toezicht op de inrichtingen met zo'n vergunning.

Artikel 15: Methodiek

Met methodiek wordt de concrete gemeentelijke werkwijze in individuele dossiers bedoeld. De gebruikte instrumenten worden immers allemaal decretaal omschreven en opgelijst.

Dit Beleidsplan bepaalt dus enkel de keuze óf en wannéér welk instrument gebruikt zal worden. De concrete keuze valt binnen de autonome bevoegdheid van de handhavingsambtenaar.

Er kunnen **ambtshalve controles** op het terrein gebeuren. Daarnaast kunnen vergunningen in uitvoering gecontroleerd worden. Voor de selectie van deze dossiers worden echter geen specifieke criteria bepaald om voorspelbaarheid van de controle te vermijden.

De principiële mogelijkheid dat elke vergunning gecontroleerd kan worden, maakt de handhaving objectief zodat geen burger zich gevisieerd hoeft te voelen en structureel doordat elke vergunningsplichtige handeling aan bod kan komen zodat niet enkel op klachten wordt gereageerd.

Deze controle staat los van de gestelde prioriteiten. Die prioriteiten bepalen wèl of een gebeurlijke overtreding principieel het volledige handhavingstraject zal doorlopen, dan wel (enkel) wordt vastgesteld bij p.v. voor opname in het vergunningenregister.

Op dezelfde manier zal de klachtbehandeling worden opgevat. Iedere klacht zal een **plaatsbezoek** impliceren. Nadien wordt de opsplitsing gemaakt tussen prioritair (= handhavingstraject) of niet.

Indien overtredingen worden vastgesteld kan steeds ambtshalve bijkomend melding hiervan gedaan worden bij andere instanties zoals onder meer de B.T.W.-administratie voor toepassing van het juiste tarief, de FOD Financiën (Opmetingen en Waarderingen) voor aanpassing van het K.I. of de VEA voor toezicht op isolatie- en ventilatienormen.

BIJZONDER GEVAL: wanneer werken in uitvoering zijn zonder of in strijd met een vergunning zal het **stakingsbevel** opgelegd worden. Het stakingsbevel is een middel om de rechten van alle betrokkenen maximaal te vrijwaren. De uniforme toepassing van het stakingsbevel voorkomt betwistingen over ongelijke behandeling tussen burgers en creëert maximale kansen op (vrijwillig) herstel. Het voorkomt dat het college als vergunningverlener voor voldongen feiten wordt gesteld of onherstelbare schade aan de omgeving wordt berokkend. Een stakingsbevel impliceert steeds een p.v.

De verdere afhandeling van het dossier gebeurt dan via de prioriteitenbepaling. Wanneer de omstandigheden het toelaten, wordt eerst bij gewone brief de burger op de hoogte gesteld van de overtreding met een **raadgeving** of **aanmaning** hoe hieraan te verhelpen.

Overtredingen die NIET binnen de prioriteiten vallen, worden vervolgens vastgesteld door middel van **p.v.** (misdrijven) of een **v.v.v.** (verslag van vaststelling voor inbreuken) ten behoeve van het vergunningenregister. Vanuit de gemeente wordt dan geen verdere actie ondernomen. Het p.v. of v.v.v. kan wèl de basis zijn voor het afsluiten van een minnelijke schikking, strafrechtelijke vervolging (indien misdrijf) indien het parket dagvaardt of een bestuurlijke beboeting door de gewestelijke entiteit.

Overtredingen die WEL binnen de prioriteiten vallen, ondergaan principieel het volledige formele handhavingstraject.

Het volledige handhavingstraject start met zachte instrumenten: de **raadgeving** en de **aanmaning**.

- De raadgeving en aanmaning bevatten het gewenste herstel binnen een bepaaldetermijn, in de regel 90 dagen.
- Na een raadgeving kan nog een aanmaning volgen. Een aanmaning wordt steeds opgenomen in het vergunningenregister.
- Leidt de raadgeving en/of de aanmaning niet tot het beoogde vrijwillig herstel, dan wordt steeds p.v./v.v.v. opgesteld.

Een volgende fase is dan het correctief optreden door het opstellen van een **herstelmaatregel**, die zowel gerechtelijk als bestuurlijk kan zijn.

- Beslist het O.M. over te gaan tot dagvaarding in geval van een misdrijf, wordt de herstelmaatregel als herstellvordering bij de correctionele rechtbank ingediend.
- Beslist het O.M. niet tot dagvaarding over te gaan in geval van een misdrijf begaan na 1 maart 2018 of betreft het een inbreuk begaan na 1 maart 2018, dan wordt een administratieve maatregel opgelegd.
 - Er wordt steeds gekozen voor last onder dwangsom.
 - Enkel wanneer de herstelmaatregel bestaat uit het betalen van de meerwaarde, wordt bestuursdwang toegepast.

Blijkt op enig ogenblik dat de overtreder bereid is vrijwillig het gevraagde herstel uit te voeren, wordt steeds maximaal de minnelijke schikking afgesloten, binnen de decretale mogelijkheden en beperkingen van art. 6.4.19 e.v. VCRO.

Artikel 16: Tijdselement

Het beleidsplan is onmiddellijk van toepassing en richt zich op recente, actuele en toekomstige feiten.

Onder 'recent' wordt verstaan: in principe feiten die maximaal 10 jaar voorafgaand aan de vaststelling zijn ontstaan of gepleegd.

Deze keuze is ingegeven door enerzijds de duidelijke beleidsoptie om een handhavingstraject uit te werken voor de toekomst o.b.v. preventie en prioriteiten en anderzijds de bekommernis om juridische steekspelen over oudere feiten te vermijden.

Een termijn van 10 jaar komt overeen met de strafrechtelijke verjaringstermijn voor wanbedrijven, zodat er een rechtstreekse link is met de strafrechtelijke vervolgbaarheid van de feiten. Bovendien is deze termijn in overeenstemming met andere decretale bepalingen die allen wijzen op korte termijnen en worden betwistingen over verjaring zoveel als mogelijk vermeden.

Deze beleidsoptie laat het vorderingsrecht van de gewestelijke inspectiediensten intact voor de ruimtelijk kwetsbare gebieden (RKG), waarin de verjaringstermijn voor herstellvordering 10 jaar bedraagt.

Stedenbouwkundige overtredingen die op het moment van vaststelling toch ouder blijken te zijn, zullen wel bij p.v. vastgesteld worden ten behoeve van het vergunningenregister en kunnen eveneens de basis zijn voor vrijwillig herstel of het afsluiten van een minnelijke schikking.

De situatie is dus analoog met de behandeling van niet-prioritaire feiten.

Artikel 2: Afschrift van dit besluit wordt gestuurd naar

1° het Departement Omgeving

2° het parket van de Procureur des Konings te Gent

3° de Hoge Raad voor de Handhavingsuitvoering.

4° de politiezone Vlaamse Ardennen

Namens de Gemeenteraad:

De Algemeen Directeur,
Jürgen De Mets

De Voorzitter,
Marc De Pessemier

Voor éénsluitend afschrift,
Brakel, 3 februari 2026

De Algemeen Directeur,
Jürgen De Mets

De Voorzitter,
Marc De Pessemier