

Openbare vergadering van donderdag 25 november 2021

- Aanwezig:** Chantal LAUWERS, voorzitter gemeenteraad
Chris SELLESLAGH, burgemeester
William DE BOECK, Tom GAUDAEN, Bart LAEREMANS, Philip ROOSEN, Karlijne VAN BREE, Yves VERBERCK, Jean-Paul WINDELEN, schepenen
Manon BAS, Eddie BOELEN, Linda DE PREE, Jelle DE WILDE, Jean DEWIT, Isabel GAISBAUER, Gilbert GOOSSENS, Kirsten HOEFS, Brigitte JANSSENS, Katrien LE ROY, Trui OLBRECHTS, Peter PLESSERS, Luk RAEKELBOOM, Vincent VAN ACHTER, Gerlant VAN BERLAER, Pierre VAN DEN WYNGAERT, Rudi VAN HOVE, Bart VAN HUMBEECK, Karin VERTONGEN, Patrick VERTONGEN, gemeenteraadsleden
Muriel VAN SCHEL, algemeen directeur
- Verontschuldigd:** Karima MOKHTAR, Katleen ORINX, Sofie ROELANDT, gemeenteraadsleden
- Afwezig:** Elke WOUTERS, gemeenteraadslid

PRIORITEITENKADER HANDHAVING RUIMTELIJKE ORDENING IN FUNCTIE VAN SAMENWERKING MET HAVILAND - GOEDKEURING

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Artikel 41 van het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 m.b.t. de bevoegdheden van het college van burgemeester en schepenen (DLB).

De beslissing wordt genomen op grond van:

- DLB.
- Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening van 1 september 2009 en wijzigingen.
- Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, wijzigingen en uitvoeringsbesluiten.
- Handhavingsbesluit Ruimtelijke Ordening van 9 februari 2018.
- Handhavingsprogramma Ruimtelijke Ordening.
- Decreet algemene bepalingen milieubeleid van 5 april 1995, wijzigingen en uitvoeringsbesluiten;
- Vlaams Reglement betreffende de milieuvergunning van 5 april 1995, wijzigingen en uitvoeringsbesluiten.
- De gewestelijke en provinciale bouwverordeningen.
- Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan vastgesteld door de gemeenteraad op 23 september 2010.
- De algemene gemeentelijke stedenbouwkundige verordening vastgesteld door de gemeenteraad op 1 juni 2017.
- Het ontwerp van de gewijzigde algemene stedenbouwkundige verordening vastgesteld door de gemeenteraad op 27 mei 2021.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 8 november 2021 inzake de principiële goedkeuring van het prioriteitenkader inzake handhaving ruimtelijke ordening.

De beslissing houdt rekening met volgende adviezen:

/

De beslissing kent volgende inhoudelijke verantwoording:

Visie

Het lokaal bestuur Grimbergen wenst een efficiënt, effectief en doelmatig handhavingsbeleid voorop te stellen. Er wordt getracht volgende doelstellingen te beogen:

- Het bewaren en creëren van een goede ruimtelijke ordening.
- Het vrijwaren van de open ruimte tussen de kernen.
- Het verbeteren van de algemene leefkwaliteit.
- Het tegengaan van misdrijven en inbreuken in de toekomst.

Met haar beleid wil het lokaal bestuur Grimbergen inzetten op de preventie van misdrijven en inbreuken aan de hand van sensibilisering, communicatie, informatie delen en zo verder. Vanuit dit oogpunt wordt in eerste instantie gebruik gemaakt van zachte handhavingsinstrumenten zoals raadgevingen en aanmaningen.

Dit gewenst beleid geeft vorm aan onderstaande methode, het samenwerkingsprotocol met Intercommunale Haviland en de gestelde gemeentelijke prioriteiten.

Methode

De werking van de gemeentelijk verbalisanten ruimtelijke ordening, in dit geval medewerkers van de Intercommunale Haviland aangesteld door het college, wordt in detail toegelicht in het samenwerkingsprotocol handhaving (zie bijlage).

Afhankelijk van het misdrijf of de inbreuk kan de aanmaning volgende mogelijkheden inhouden:

- Aanmaning om regularisatieaanvraag in te dienen indien mogelijk.
- Aanmaning om de plaats in oorspronkelijke staat te herstellen.
- Aanmaning om het strijdig gebruik te stoppen.
- Aanmaning tot het uitvoeren van aanpassingswerken om de integratie met de goede ruimtelijke ordening te garanderen.

De overtreder kan zich steeds richten tot de gemeente voor het aangaan van een minnelijke schikking betreffende de schending. Deze vraag tot minnelijke schikking kan enkel gesteld worden door de overtreder, gericht aan de gemeentelijk stedenbouwkundig inspecteur. Ook bij een minnelijke schikking staat het herstel van de goede ruimtelijke ordening op de eerste plaats.

Indien voormelde zachte handhavingsinstrumenten niet meer voldoen, of er wordt niet binnen afzienbare tijd vastgelegd in de aanmaning of raadgeving gereageerd, rest een optreden langs gerechtelijke of bestuurlijke weg. Dit heeft als hoofddoel het herstel van de goede ruimtelijke ordening, niet het sanctionerend optreden op zich.

Echter een burger/onderneming die onmiskenbaar weigert aan de regelgeving en/of aanmaningen een tijdig gevolg te geven, mag niet zomaar ongestraft blijven. Dit met het oog op een toekomstgericht ruimtelijk beleid en behoudt van de levenskwaliteit van de omgeving.

De zachte handhavingsinstrumenten kunnen niet worden toegepast voor schendingen die in uitvoering en nog niet afgerond zijn.

Ter bescherming van de goede ruimtelijke ordening wordt bij aan de gang zijnde schendingen meteen een stakingsbevel gegeven. Dit ook om de betrokkene(n) te beschermen tegen het maken van bijkomende schendingen. Het verder verloop van het handhavingstraject is beschreven in het samenwerkingsprotocol.

Bovenstaande principes worden gehanteerd bij de inzet van de voorhanden zijnde handhavingsinstrumenten en middelen. Het prioriteitenkader en het samenwerkingsprotocol zorgen voor een consequent en transparant handhavingsbeleid. Het maakt ook de sensibilisering en activering van de burger/onderneming mogelijk en geeft een werkbaar kader om handhavend in te grijpen.

Teneinde een volledige trajectopvolging van de misdrijven en inbreuken te kunnen garanderen dat in lijn ligt met het gemeentelijk beleid, wordt door het lokaal bestuur Grimbergen een prioriteitenkader opgesteld.

Deze prioriteiten volgen uit een omgevingsanalyse die verankerd is op:

- Het beleid van het college van burgemeester en schepenen met betrekking tot de unieke karakteristieken van de gemeente.
- De ervaring voortvloeiend uit het periodiek Integraal Veiligheidsoverleg Grimbergen.

- De ervaring en terreinkennis van de dienst 'Vergunningen' van de gemeente.
- De meldingen en schendingen die vaak gesignaleerd worden bij de gemeente.
- Het structuurplan, de algemene bouwverordening en geldende ruimtelijke uitvoeringsplannen.
- Belangrijke voorwaarden of verbodsbepalingen opgenomen in omgevingsvergunningen.

Bijkomende informatie:

Het prioriteitenkader omvat zowel de schendingen die als misdrijf gecategoriseerd worden als deze die als inbreuk aanzien worden. Naast het algemeen kaderen van de gemeentelijke prioriteiten is dit document ook van belang bij het opleggen van een bestuurlijke boete door het gewest. Dit voornamelijk voor de inbreuken, maar ook voor de misdrijven die worden overgemaakt aan de beboetingsentiteit.

Onderstaande prioriteiten kunnen aangepast worden naargelang de evolutie van het beleid binnen de gemeente. Wijzigingen dienen te gebeuren in samenspraak met de verbalisanten RO van Intercommunale Haviland indien aangesteld en worden steeds overgemaakt aan de gewestelijke beboetingsentiteit en het parket.

Er worden geen misdrijven aangeduid waarvoor de strafrechtelijke vervolging wordt vervangen door bestuurlijke beboeting.

Er dient bij dit prioriteitenkader evenwel gesteld te worden dat niet prioritair handhaven niet wil zeggen dat er niet zal worden gehandhaafd op deze misdrijven en inbreuken, deze misdrijven en inbreuken zullen enkel niet prioritair behandeld worden, maar worden opgenomen in functie van de beschikbare tijd en middelen binnen een zo kort mogelijke tijdspanne.

De keuze om prioritair te handhaven op misdrijven en inbreuken in uitvoering is een evidentie, ter bescherming van de goede ruimtelijke ordening wordt bij aan de gang zijnde schendingen meteen opgetreden, dit ook om de betrokkene(n) te beschermen tegen het maken van bijkomende schendingen.

Hetzelfde kan ook gesteld worden van schendingen gepleegd door recidivisten, het is belangrijk om bij het **herhaaldelijk plegen van misdrijven en inbreuken** kort op de bal te spelen en een duidelijk signaal te geven dat aan de handelswijze van de recidivist een einde dient te komen.

Gezien **overtredingen in ruimtelijke kwetsbare- en openruimte gebieden** een grotere impact hebben dan in andere gebieden zullen schendingen in deze gebieden steeds prioritair behandeld worden. Hoewel overtredingen in de ruimtelijk kwetsbare gebieden (RKG), zoals aangeduid in gewestelijke plannen (gewestplannen/ GRUP's), een gewestelijke handhavingsprioriteit zijn, is het ook belangrijk op lokaal niveau extra aandacht te besteden aan deze gebieden, meer zelfs deze gebieden zijn specifiek opgenomen in de lijst opgesteld door de Vlaams minister van Omgeving, Natuur en Landbouw met de gezamenlijke handhavingsprioriteiten Ruimtelijke Ordening. De gemeente wil de openruimte tussen de kernen optimaal vrijwaren.

Het **opdelen van woningen** en het **creëren van bijkomende wooneenheden** is prioritair omdat het naast stedenbouw eveneens huisvesting betreft. Gezien vaak de meest kwetsbare mensen in de samenleving het slachtoffer zijn van de gevolgen van onvergunde woonentiteiten, die in veel gevallen ook voor inferieure woonvormen zorgen, betreft het sociale aspect een verzwarende omstandigheid bij deze schendingen. In de algemene gemeentelijke stedenbouwkundige verordening werden dan ook een aantal minimale normen opgenomen om kwalitatieve, functioneel samenhangende wooneenheden te creëren, er zijn tevens een aantal verbodsbepalingen opgenomen inzake het wijzigen van het aantal wooneenheden in functie van de vloeroppervlakte. Het verhogen van het aantal wooneenheden of het creëren van een woonentiteit in een daarvoor niet bestemd gebouw, kan tevens tot overlast en overbezetting van het terrein leiden.

Vlamingen zijn kampioenen in het **verharden van tuinen**. Meer en meer tuinen worden verhard met kiezelstenen, klinkers, tegels, dolomiet, kunstgras; ook ondernemingen nemen het vaak niet zo nauw met verhardingen. De gemeente besteedt hier dan ook de nodige aandacht aan in zijn vergunningen- en planningsbeleid en heeft hiervoor beperkingen inzake verhardingsgraad en

materiaalgebruik opgelegd in de algemene gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, naast sensibilisering hierrond is het uiteraard ook belangrijk na te gaan of deze regels correct worden nageleefd. Elke verharding heeft een negatieve invloed op de woonomgeving en het klimaat. Door de toenemende verharde oppervlakten ontstaat er een groter risico op overstromingen bij hevige regenval, 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 rioleringstelsel dat onder druk komt te staan. Verharding zorgt bovendien voor hittestress op warme dagen doordat verharding warmte absorbeert en terug uitstraalt, zorgt voor minder CO2-opslag door planten en bodem en een verlies aan biodiversiteit. Verharding kan tevens leiden tot ongewenste neveneffecten zoals het parkeren van voertuigen of het opslaan van materialen, materieel of afval. Deze maatschappelijke overlast en het feit dat een consequent vergunningen- en planningsbeleid enkel zin heeft als er ook effectief op wordt gehandhaafd maakt dat schendingen betreffende het verharden zonder vergunning of het niet naleven van voorwaarden m.b.t. verhardingen opgelegd in omgevingsvergunningen prioritair zullen behandeld worden. De gemeente wenst hierbij ook een proactief beleid te voeren.

Ook **reliëfwijzigingen** zijn vaak aanleiding van wateroverlast, ophogingen en afgravingen hebben mogelijk een effect op het publiek domein door een gewijzigde waterstroom en zijn vaak oorzaak van burgerlijke conflicten doordat eigenaars van aanpalende percelen plots te kampen krijgen met wateroverlast. Men dient extra waakzaam te zijn met aanpassingen van het reliëf in overstromingsgevoelig gebieden. Iedere manipulatie zoals het ophogen, of uitgraven van een terrein, waardoor de aard of de functie van het terrein wijzigt wordt aanzien als een reliëfwijziging. Onder 'aard' en 'functie' van het terrein wordt onder meer ook de invloed op de bestemming, het feitelijke gebruik of het uitzicht bedoeld. Reliëfwijzigingen hebben bovendien ook een invloed op de biodiversiteit door de ingrepen in de bodem. Het wijzigen van het reliëf in ruimtelijk kwetsbare gebieden, agrarische gebieden en overstromingsgevoelige gebieden zullen dan ook prioritair worden behandeld.

Grimbergen streeft naar een kwalitatief en harmonieus straatbeeld, door oog te hebben voor een kwalitatief straatbeeld wordt de straat meteen ook levendiger en vrolijker. Kwalitatieve voortuinen en percelen versterkt bovendien de sociale contacten tussen de burens door groene genietplekjes langsheen de straat te realiseren. Het stallen van voertuigen en allerlei materiaal zorgen voor een rommelig, niet attractief straatbeeld, met het risico op een cascade-effect die de hele buurt beïnvloed.

Ook het aanwenden van een perceel voor niet vergunde activiteiten kan een negatieve impact hebben op de omgeving, vandaar ook de keuze om **het stallen van voertuigen en allerlei materiaal die het straatbeeld nefast beïnvloeden en schendingen betreffende het gewoonlijk gebruik van grond** als prioriteit op te nemen in dit prioriteitenkader.

Milieuschendingen hebben nagenoeg altijd een impact op de goede ruimtelijke ordening, een gecoördineerde aanpak is dan ook aanbevolen gezien milieuschendingen vaak ook als verzwarende omstandigheden gelden bij de schendingen inzake ruimtelijke ordening. Gezien milieuschendingen een voortdurend karakter kunnen hebben en het herstel steeds voorop wordt gesteld, is adequaat optreden uitermate belangrijk waardoor **gecombineerde schendingen RO / Milieu** steeds prioritair zullen behandeld worden.

Inzake stedenbouwkundige inbreuken krijgen naast **inbreuken bij werken in uitvoering** en het **herhaaldelijk plegen van inbreuken**, ook dossiers inzake het **uitvoeren van handelingen zonder controle van een architect** een prioritaire behandeling. De Belgische wetgeving verplicht een beroep te doen op de tussenkomst van een architect voor elke bouw of verbouwing waarvoor een bouwvergunning vereist is – behalve voor de wettelijk vastgestelde uitzonderingen. De opvolging en controle van bouwwerken door een architect biedt enerzijds een bescherming voor de bouwheer zelf, maar zorgt anderzijds ook voor de bescherming van derden doordat de werken en de correcte uitvoering ervan van dichtbij worden opgevolgd. Een tijdig ingrijpen van de architect kan schade aan de bouwheer en derden voorkomen.

Stemming:

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

BESLUIT:

Artikel 1.

Het lokaal bestuur Grimbergen handhaaft prioritair volgende misdrijven:

- Werken in uitvoering.
- Herhaaldelijk plegen van misdrijven.
- Overtredingen in ruimtelijke kwetsbare- en openruimtegebieden.
- Zonder vergunning opdelen van een woning of bijkomende woongelegenheden creëren.
- Het aanleggen van verharding zonder vergunning of het niet naleven van voorwaarden m.b.t. verhardingen opgelegd in omgevingsvergunningen.
- Het wijzigen van het reliëf in ruimtelijk kwetsbare gebieden, agrarische gebieden en overstromingsgevoelige gebieden.
- Het stallen van voertuigen en ander materiaal die het straatbeeld nefast beïnvloeden en schendingen betreffende het gewoonlijk gebruik van grond.
- Gecombineerde schendingen RO / Milieu.

Art. 2.

Het lokaal bestuur Grimbergen handhaaft prioritair volgende inbreuken:

- Werken in uitvoering.
- Herhaaldelijk plegen van inbreuken.
- Uitvoeren van handelingen zonder controle van architect.

Art. 3.

Het lokaal bestuur Grimbergen zet proactief in op controles betreffende:

- De naleving van de algemene stedenbouwkundige verordening.
- Verharding in de voortuin.

Art. 4.

Het lokaal bestuur Grimbergen handhaaft niet-prioritair:

- Verlichte- en LED-publiciteitsinrichtingen.
- Vernieuwen van de draagstructuur van een dak.
- Isoleren van gevels en daken.
- Overtredingen en inbreuken verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening die geen of weinig ruimtelijke impact hebben.
- Kleine overtredingen die in overeenstemming zijn met de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften, doch waarvoor geen omgevingsvergunning werd verleend.

Art. 5.

Het lokaal bestuur Grimbergen sensibiliseert betreffende:

- De specifieke regels opgenomen in de algemene gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.
- Vergunningplicht voor het aanleggen van verhardingen in de voortuin.
- De vrijstellingen en de vergunningsplicht voor tuinafsluitingen en bijgebouwen.

In zitting, datum als hierboven

Muriel VAN SCHEL

algemeen directeur

Chantal LAUWERS

voorzitter gemeenteraad

Voor eensluidend afschrift op 17 december 2021

Muriel VAN SCHEL

algemeen directeur

Chantal LAUWERS

voorzitter gemeenteraad