

Handhavingsprioriteiten ruimtelijke ordening en milieu

23 september 2025

Entiteit

Departement Stedelijke Ontwikkeling

Dienst toezicht Wonen, Bouwen en Milieu

Contactpersoon

Bob Engels, Inge Stevens, Rebecca Vandewalle, Veronique Vandenberghe

1. Belang van handhaving

De Stad wordt geconfronteerd met veel en complexe klachten/meldingen van burgers, andere stadsdiensten en overheden over vermoedelijke overtredingen van de regelgeving m.b.t. milieu en ruimtelijke ordening. De nood aan een performante handhaving lijkt steeds sterker aanwezig. Maar de Stad is het zichzelf ook verplicht een kwaliteitsvolle leefomgeving te garanderen. Toezicht, opsporing en handhaving vormen het sluitstuk van het omgevingsbeleid.

Opsporen en handhaven van alle overtredingen is weinig realistisch, niet haalbaar en ook niet aangewezen. De voorkeur dient dan ook gegeven aan een gedifferentieerd en evenwichtig handhavingsbeleid waarbij gewerkt wordt met prioriteiten en waarbij de handhavingsinstrumenten gericht ingezet worden.

Een handhavingsbeleid waarin prioriteiten worden vastgelegd, betekent een duidelijk kader voor handhavingsuitvoering en biedt transparantie voor de burger, die zo weet wat wel en niet van de Stad kan verwacht worden op vlak van omgevingshandhaving. Deze prioriteiten geven aan welke inbreuken en misdrijven bij voorrang worden aangepakt. Tegelijk vormt het een leidraad voor het behandelen van klachten en meldingen, ze bieden met andere woorden een kader voor een gepaste reactie op klachten en meldingen.

Daarbij is het van belang dat het handhavingsbeleid gemonitord wordt teneinde de werking bij te sturen waar nodig

Handhavingsbeleid is dus een belangrijk **instrument om de door de Stad vooropgestelde doelstellingen inzake ruimtelijke ordening en milieu te bereiken en te ontwikkelen** en vormt tegelijk een duidelijk, transparant kader waarbinnen gewerkt wordt.

2. Visie en doelstelling van het handhavingsbeleid

Het handhavingsbeleid staat natuurlijk ook niet op zichzelf, maar is een integraal deel van een ruimer stedelijk beleid op vlak van milieu en ruimtelijke ordening.

We streven naar een balans voor de diverse samenleving waarbij de leefbaarheid en draagkracht van onze stad mee het evenwicht bepalen.

Daarom vertrekken we vanuit de missie: “Het verbeteren van de woon- en leefkwaliteit door een geïntegreerd en klantgericht toezicht en handhavingsbeleid zodat iedereen de wetgeving rond wonen, bouwen en milieu begrijpt en naleeft.”

Een efficiënt en klantgericht toezicht- en handhavingsbeleid moet ook toelaten om flexibel in te spelen op nieuwe uitdagingen op vlak van woningkwaliteit, ruimtelijke ordening en milieu.

Hoe pakken wij handhaving aan?

We doen dit door uitvoering te geven aan een evenwichtig driesporenbeleid: voorkomen, herstellen en handhaven.

Misdrijven voorkomen en het spontane naleefgedrag van particulieren en exploitanten verhogen, door hen te informeren en te adviseren en met voldoende controles naleefgedrag te stimuleren. = preventief

Illegale situaties zo snel mogelijk beëindigen en terugbrengen naar een aanvaardbare toestand/herstel, al dan niet d.m.v. bestuurlijke handhaving(sinstrumenten). = curatief

Wie niet meewerkt of doelbewust misdrijven pleegt, streng aanpakken en verbaliseren met het oog op bestraffing. = repressief

We hebben zowel een proactieve en reactieve werking. Met onze proactieve werking kunnen we de beleidsaccenten leggen en werken we actief aan het verminderen van klachten. Beiden zijn uiteraard communicerende vaten.

3. **Prioriteiten**

Streven naar vaststellen en remediëren van alle inbreuken en misdrijven is om verschillende redenen weinig realistisch. Misdrijven zijn niet altijd (meteen) zichtbaar, sommige brengen weinig of geen hinder teweeg. De handhavingsinstrumenten waarover we beschikken maken het niet steeds mogelijk om elke problematiek snel op te lossen. De instrumenten waarover we beschikken om stedenbouwkundige en milieumisdrijven aan te pakken zijn ook niet helemaal gelijk. Met het nieuwe Kaderdecreet (Vlaamse Handhaving) wordt weliswaar werk gemaakt van een stroomlijnen over de thema's, maar verschillen blijven echter bestaan.

De impact van misdrijven op de omgeving is even divers als het aantal mogelijke stedenbouwkundige en milieumisdrijven, waardoor, rekening houdend met het redelijkheids-, proportionaliteit- en gelijkheidsbeginsel, een uniforme aanpak van inbreuken en misdrijven niet steeds mogelijk, maar ook niet aangewezen is.

We geven dan ook de voorkeur aan een gedifferentieerd en evenwichtig handhavingsbeleid waarbij we werken met weloverwogen prioriteiten waarbij de verschillende handhavingsinstrumenten gericht worden ingezet.

In eerste instantie zetten we dus in op de prioriteiten, wanneer er nog ruimte is zullen ook misdrijven die niet prioritair zijn worden aangepakt.

We kiezen er ook voor om duidelijk weer te geven waar we niet op inzetten.

3.1. prioriteiten ruimtelijke ordening

Om te bepalen of een misdrijf als prioritair wordt behandeld worden een aantal criteria in overweging genomen, meer bepaald de impact ervan op de goede ruimtelijke ordening en/of de hoedanigheid van de overtreder en/of de accenten bepaald door het bestuur.

3.1.1. Stedenbouwkundige misdrijven met een aanzienlijke tot zware impact op de goede ruimtelijke ordening

Stedenbouwkundige misdrijven met een zware impact op de goede ruimtelijke ordening en/of op de rechten van derden worden prioritair aangepakt. Teneinde de ruimtelijke weerslag van de illegale handelingen te bepalen wordt een beoordeling gemaakt van de concrete situatie daarbij rekening houdend met de ruimtelijke draagkracht, de bestaande toestand in de omgeving en sociale gevolgen. De functionele inpasbaarheid, het ruimtegebruik en de visueel vormelijke elementen worden eveneens in overweging genomen.

illustratieve voorbeelden:

- Groene bufferzone die zonder omgevingsvergunning of in strijd met een omgevingsvergunning wordt omgevormd tot een verharde parking
- Omvorming zonder omgevingsvergunning van een eengezinswoning naar een kamerwoning (overlast voor de omgeving)
-

3.1.2. Hoedanigheid en houding van de overtreder

Misdrijven die bewust worden gepleegd vragen evident een prioritaire aanpak. Het recidive karakter en overtredingen gepleegd door professionelen vragen eveneens om prioritaire handhaving. Ook hardleerse overtreeders, met een manifeste onwil om zich te conformeren, worden prioritair aangepakt.

illustratieve voorbeelden:

- doorbreken van een stakingsbevel,
- moedwillig negeren van de voorwaarden in een omgevingsvergunning,
- het bewust uitvoeren van vergunningsplichtige werken zonder omgevingsvergunning,
- ...

3.1.3. Beleidsmatige prioriteiten

Vlaamse prioriteiten

- (overmatige) Verharding

De verhardingsgraad is de voorbije jaren aanzienlijk gestegen, dit gaat hand in hand met het afbouwen van groene ruimte, en legt zo, in het bijzonder in de stad, een bijkomende druk op de mens en zijn leefomgeving.

Ook de klimaatverandering vraagt een nieuwe blik op ruimtelijke ordening. Ontharding en vergroening zijn daarbij een niet te verwaarlozen factor. We beseffen te weinig welke rol het leven in de bodem speelt. Een gezonde, levende bodem zorgt voor de rijkdom van ons ecosysteem, voorziet ons van

voedsel en wapent ons tegen droogte, overstromingen en hoge temperaturen. Overmatige verharding zorgt er echter voor dat de bodem die functies niet meer kan vervullen. Bovendien belemmert verharding niet alleen infiltratie, maar kan ook de afbraakcapaciteit van de bodem voor verontreinigende stoffen verminderen en verhoogt de kans op afspoeling naar het oppervlaktewater.

Overmatige verharding vraagt dan ook een prioritaire aanpak.

- Rooien van bomen

Bomen spelen een belangrijke rol voor een gezonde en groene leefomgeving. Ze zijn beeldbepalend en zorgen tegelijk voor verkoeling en schaduw, m.a.w. ze vormen een belangrijke factor in de klimaathuishouding in steden en gemeenten. Bomen zijn bovendien essentieel voor de waterhuishouding en propere lucht. Voor de verscheidenheid aan levende organismen in onze omgeving (de zgn. biodiversiteit) zijn ze eveneens onontbeerlijk. Het rooien van bomen die als zeer waardevol worden beschouwd verdienen bijzonder aandacht en beschouwen we als een handhavingsprioriteit.

Lokale prioriteiten

a. Het wijzigen van het aantal woonegelegenheden in een gebouw

De Stad kent een grote behoefte aan eengezinswoningen en maakt van betaalbaar wonen een topprioriteit.

- Opdeling van te beschermen eengezinswoningen

Het ongebreideld opdelen van te beschermen eengezinswoningen is overeenkomstig art.4.2. Algemeen Bouwreglement verboden en kan bovendien niet getolereerd worden. Gent wil het bestaande patrimonium aan eengezinswoningen tot een zekere omvang (220m²) zoveel mogelijk behouden. Een gevarieerd woningaanbod is immers cruciaal. Het opdelen van te beschermen eengezinswoningen vraagt dan ook een prioritaire aanpak.

- Gebruik van woningen en appartementen als kamerwoning

Steeds meer mensen, studenten en niet-studenten, kiezen ervoor om samen een ééngesinswoning of appartement te huren. Wanneer deze mensen geen feitelijk gezin (meerdere personen die op duurzame wijze in dezelfde woning samenwonen en daar hun hoofdverblijfplaats hebben) vormen zij de eengezinswoning om tot een kamerwoning (vergunningsplichtige handeling).

Dit oefent een grote druk uit op de private huurmarkt en houdt de huurprijzen kunstmatig hoog.

b. Functie wijzigingen

We hebben ook bijzonder aandacht voor onvergunde functiewijzigingen.

We viseren hier in de eerste plaats het onvergund wijziging van de functie 'wonen' naar '**vakantielogies**', de zogenaamde **airbnb's**.

Woongelegenheden integraal onttrekken aan de woningmarkt, in het bijzonder in het stadscentrum waar de woonfunctie meer dan elders in Gent onder druk staat, door het wederrechtelijk omvormen van deze woongelegenheden naar informele toeristische logies is allesbehalve wenselijk en wordt prioritair aangepakt. Bovendien hypothekeren deze onvergunde 'vakantielogies' de buurt aanzienlijk gelet op de overlast die vaak veroorzaakt wordt.

Het herstel wordt doorgaans zeer snel uitgevoerd, maar dit betreft vaak een 'vluchtig herstel', het gebruik wordt even snel terug aangevat. Het bekomen van een duurzaam herstel (stopzetten van het gebruik) blijft dus echt wel bijzonder moeilijk.

De onvergunde functiewijzigingen naar '**dancing, restaurant en café**' betekenen vaak overlast voor de buurt en vragen daarom eveneens een prioritaire aanpak.

Aangezien het vooral de burgers zijn die slachtoffer zijn van deze functiewijzigingen heeft deze prioriteit naast het stedenbouwkundige aspect ook een sociaal aspect.

3.1.4. Geen inzet op

Om de efficiëntie en effectiviteit van onze werkzaamheden te waarborgen, en om de werkdruk beheersbaar te houden hebben we besloten om duidelijk aan te geven waar we niet op inzetten. Deze werkwijze laat toe om onze middelen optimaal in te zetten voor dossiers die een significante impact hebben op de ruimtelijke ordening en/of de rechten van derden.

We zetten niet in op misdrijven met geringe of zonder impact op de goede ruimtelijke ordening (directe omgeving en waterhuishouding) en op de rechten van derden, en op stedenbouwkundige inbreuken.

3.2. Prioriteiten milieu

Om te bepalen of een misdrijf als prioritair moet worden behandeld, worden een aantal criteria in overweging genomen, meer bepaald de impact ervan op het leefmilieu/leefkwaliteit, de hoedanigheid en intenties van de overtreder, te doen en de accenten bepaald door het bestuur.

3.2.1. zware impact op het leefmilieu

Milieumisdrijven met een zware impact op het leefmilieu worden prioritair aangepakt. Teneinde de weerslag op het leefmilieu te bepalen wordt een beoordeling gemaakt van de concrete situatie waarbij we het risico inschatten op de mogelijke schadelijke gevolgen voor mens, fauna en flora. Ook de lange termijn effecten worden in rekening gebracht, immers niet elk milieumisdrijf geeft onmiddellijk ernstige gevolgen.

illustratieve voorbeelden

- Ernstige bodemvervuiling
- Lozing gevaarlijke stoffen
- Foutieve asbestbehandeling
- Luchtverontreinigende emissie
- Grote sluikstorten
- Ernstige vervuiling of oneigenlijk gebruik van de watervoorraden
- ...

3.2.2. zware impact op de leefkwaliteit

Milieumisdrijven met een zware impact op het leefkwaliteit worden prioritair aangepakt. Teneinde de weerslag op het leefkwaliteit te bepalen worden preferentieel metingen uitgevoerd en stalen genomen en getoetst aan de richtwaarden en normen in de milieuwetgeving teneinde op een objectieve manier de aantasting van de leefkwaliteit te bepalen. Niet alle hinder kan helemaal objectief vastgelegd worden, we kunnen enerzijds zelf vaststellingen ter plaatse doen, anderzijds expertise vragen van specialisten, bv. Geurhinder.

Illustratieve voorbeelden

- Overschrijding van de omgevingsnormen voor geluid bij ingedeelde inrichtingen
- Geurhinder van ingedeelde inrichtingen
- Overschrijdingen van de normen voor elektronisch versterkte muziek
- Organisch afval
-

3.2.3. hoedanigheid en intentie van de overtreder

Misdrijven die bewust worden gepleegd vragen evident een prioritaire aanpak. Na een aanmaning of een grondige sensibilisatie mag men verwachten dat men zich conformeert, we blijven opvolgen tot alles uitgevoerd worden volgende de milieuwetgeving. Sommige misdrijven situeren zich in activiteiten die behoren tot de kernbezigheid van een bedrijf. Het wordt dan ook verwacht dat men deze zaken zorgvuldig en correct uitvoert.

Illustratieve voorbeelden

- Dancing met luide muziek,
- Erkende bemaler voert foute bemaling uit
- Erkende asbestverwijderaar gaat foutief om met asbest bij een afbraak
- Carwash zonder KWS-afscheider
- Luide koelinstallatie waarbij na aanmaningen geen extra stappen ondernomen worden om akoestisch te isoleren
-

3.2.4. Beleidsmatige prioriteiten

Deze beleidsaccenten komen meestal voort uit een ernstig milieuprobleem of een grote hinderproblematiek. Het is dan ook evident dat dit prioritair aangepakt moet worden.

Vlaamse prioriteiten

- Vlaanderen zet ook prioritair in op:
 - o Ernstig gezondheidsrisico
 - o Georganiseerde misdaad
 - o Zaken lozen die de waterzuiveringsinstallaties in de problemen brengen
 - o Onherstelbare schade
 - o Doorbreking van bestuurlijke en veiligheidsmaatregel

- Afval, bronsortering

Vlaanderen maakt een duidelijke keuze voor 'bronsortering'. Afval moet meteen correct gesorteerd aangeboden worden aan de afvalinzamelaar. Daardoor houden de materialen het best hun waarde en kan er optimaal gerecycleerd worden. Dat is goed voor het milieu, maar ook belangrijk voor onze economie. Veel materialen worden namelijk steeds schaarser. Papier en karton, pmd, glas, hout, metalen, enz.

Deze afvalfracties kunnen gerecycleerd worden en moeten daarom apart worden aangeboden voor selectieve inzameling.

Wij zetten enkel in op bronsortering bij bedrijven.

- Asbest problematiek

Het is al altijd zeer belangrijk geweest prioritair in te zetten op foutieve behandeling van asbestmaterialen wegens het grote gezondheidsrisico van het inademen van asbestvezels.

Recent onderzoek toont aan dat alleen al de aanwezigheid van hechtgebonden of niet-hechtgebonden asbest in een gebouw een gevaar kan vormen voor het leefmilieu.

Dat komt omdat het bindmiddel (vb cement) dat de schadelijke asbestvezels insluit door veroudering en verwerking alsnar zwakker wordt. Daardoor komen de asbestvezels bloot te liggen en kunnen ze in de omgeving terecht komen.

Hoe slechter de toestand van een asbesttoepassing, hoe moeilijker het wordt om ze veilig te beheren en te ontmantelen. Bovendien lopen ook de maatschappelijke kosten steeds meer op, bijvoorbeeld op het gebied van gezondheid of voor de bouw- en recyclagesector. Daarom streeft men vanuit Vlaanderen naar een asbestveilige omgeving tegen 2040. Enkel asbesttoepassingen in goede staat mogen nog aanwezig zijn in onze leefomgeving. Al het risicovolle asbest moet op een veilige manier weggenomen en opgeborgen worden. Er zullen veel asbestverwijderingen nog moeten gebeuren en het zal dus belangrijk zijn deze goed en strikt op te volgen.

Lokale prioriteiten

- o Door klimaatverandering en bijhorende droogteproblematiek wordt spaarzaam omgaan met bodemwater belangrijk. In Gent zetten we in op het correct uitvoeren en aanvragen van bronbemalingen met zo weinig mogelijk invloed op de grondwatertafel.

- Geluidsklachten staan elk jaar opnieuw als grootste aantal klachten in Gent. De meeste klachten handelen over elektronisch versterkte muziek. We controleren regelmatig evenementen en horecazaken. Ook het geluid van airco's, koelinstallaties, warmtepompen wordt als erg hinderlijk ervaren. Ook daar nemen we de dossiers op tot aan de omgevingsnormen voldaan is.
- Zwerfvuil en sluikestorten. We blijven grote sluikestorten opnemen voor doorzoeking om daarvoor pv op te maken. We nemen deel aan de handhavingsweek.
- Aanpakken van ondervergunning
- De bijzondere voorwaarden in vergunningen, volgen we op, focus op voorwaarden in kader van lokaal beleid
-

3.2.5. Geen inzet op

Om de efficiëntie en effectiviteit van onze werkzaamheden te waarborgen, en om de werkdruk beheersbaar te houden hebben we besloten om duidelijk aan te geven waar we niet op inzetten. Deze werkwijze laat toe om onze middelen optimaal in te zetten voor dossiers die een significante impact hebben op het leefmilieu en de leefkwaliteit.

We kiezen er uitdrukkelijk voor om niet in te zetten op:

- (1) misdrijven met een klein risico op milieuvervuiling en zonder impact op de rechten van derden
- (2) milieu inbreuken, dit zijn allerlei administratieve zaken die enkel bestuurlijk beboet worden en als zodanig worden aangeduid in de Vlarem wetgeving
- (3) hinderlijke muziek door particulieren of bouwwerven. Wij verwijzen dan naar politie of burenbemiddeling
- (4) foutieve mesttoepassingen. Meldingen daarover sturen we door naar de VLM die meer expertise heeft.

4. Methodiek

a. Handhavingsinstrumenten

De handhavingsinstrumenten die we kunnen aanwenden zijn decretaal bepaald. De handhavingsinstrumenten waarover we op heden beschikken zijn echter niet helemaal dezelfde voor ruimtelijke ordening en voor milieu. De handhavingsinstrumenten ruimtelijke ordening zijn vervat in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) terwijl de handhavingsinstrumenten milieu uitgewerkt zijn in het Decreet houdende de Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid (DABM). Het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023 heeft de ambitie om, via de implementatie ervan binnen zoveel mogelijk beleidsdomeinen, te leiden tot een stroomlijning van de Vlaamse handhavingsregels. Een aantal bijkomende handhavingsinstrumenten worden ingeschreven in de VCRO en/of DABM en een aantal gekende handhavingsinstrumenten krijgen een nieuwe benaming.

1. Raadgeving

De raadgeving is een preventieve maatregel en is er op gericht om de betrokkene te informeren over de toepasselijke en soms complexe wetgeving en zo te vermijden dat een

misdrijf gepleegd wordt. Dit kan zowel mondeling als schriftelijk gegeven worden door de *verbalisant ruimtelijke ordening* en de *milieu toezichthouder*.

2. Aanmaning (01/04/2025: 'waarschuwing')

De aanmaning (schriftelijk) wordt door de *verbalisant ruimtelijke ordening* of de *milieutoezichthouder* gegeven nadat een stedenbouwkundig of milieu misdrijf is opgemerkt. Het is een instrument waarbij de mogelijkheid wordt gegeven aan de overtreder om het misdrijf ongedaan te maken.

3. Verslag van vaststelling/proces-verbaal

De *Verbalisant ruimtelijke ordening* of de *toezichthouder* stelt stedenbouwkundige of milieumisdrijven vast in een proces-verbaal. (Stedenbouwkundige en milieu-inbreuken worden vastgesteld in een verslag van vaststelling.)

Het proces-verbaal wordt steeds overgemaakt aan de procureur des konings met het oog op strafrechtelijke of bestuurlijke vervolging.

4. Stakingsbevel - ruimtelijke ordening

Volstaat een aanmaning niet of er dreigt grotere schade dan zal de *verbalisant ruimtelijke ordening* een stakingsbevel opleggen en een Proces Verbaal opstellen. Het stakingsbevel is een preventieve, voorlopige en tijdelijke maatregel. Een stakingsbevel kan enkel opgelegd worden voor 'aan de gang zijnde' stedenbouwkundige misdrijven.

5. Handhavingsverzoek (01/04/2026)

Derden die rechtstreeks in hun belangen zijn geschaad door een misdrijf of normschending, kunnen bij de *bevoegde herstelinstantie* verzoeken om een publieke herstel- en beveiligingsmaatregel te nemen of te doen opleggen via een handhavingsverzoek; dit instrument is volledig nieuw wat de VCRO betreft; het DABM kent reeds het verzoek tot de oplegging van bestuurlijke maatregel; de inwilliging van het handhavingsverzoek, verplicht de herstelinstantie om een gerechtelijke of bestuurlijke procedure te initiëren die gericht is op herstel of beveiliging tegen de vermoedelijke overtreders.

6. Bestuurlijke maatregel - milieu

De *toezichthouder* kan een bestuurlijke maatregel opleggen met het oog op het herstel van het leefmilieu. Wanneer deze maatregel niet of niet tijdig wordt uitgevoerd kan door de toezichthouder ook een dwangsom worden opgelegd. Deze bestuurlijke maatregelen kunnen verschillende vormen aannemen of een combinatie van deze:

- Een regularisatiebevel: bevel aan de overtreder om het milieumisdrijf te beëindigen, de gevolgen ongedaan te maken en herhaling te voorkomen
- Een stakingsbevel: bevel aan de overtreder om de werkzaamheden/activiteiten te stoppen of zaken niet langer te gebruiken
- Een bestuursdwang: de toezichthouder maakt zelf een einde aan het milieumisdrijf (vb verzegeling, afval doen verwijderen, ...)

7. Veiligheidsmaatregelen - Milieu

Een veiligheidsmaatregel is te vergelijken met een bestuurlijke maatregel. Het uitgangspunt is het beschermen van het milieu. Ook hier zijn de *toezichthouder*, de *gouverneur* en de *burgemeester* bevoegd om een veiligheidsmaatregel te nemen. Anders dan bij een bestuurlijke maatregel vormt de aanleiding voor een veiligheidsmaatregel niet een milieumisdrijf, maar wel de aanwezigheid van een aanzienlijk risico voor de mens of het leefmilieu. Het is de vermoedelijke overtreder die de veiligheidsmaatregel moet uitvoeren. Het niet-uitvoeren hiervan is strafbaar gesteld.

8. Aanmaning door de herstelinstantie (01/04/2026)

De herstelinstantie (gemeentelijke stedenbouwkundige inspecteur) kan een overtreder met herstellplicht aanmanen tot administratieve regularisatie, de uitvoering van maatregelen gericht op feitelijk herstel en de uitvoering van inperkende maatregelen. De aanmaning vermeldt de termijn waarin dat moet gebeuren en de administratieve formaliteiten die daarvoor moeten worden vervuld.

9. Minnelijke schikking (01/04/2026: 'herstelschikking') - ruimtelijke ordening

Een overtreder kan met de *gemeentelijke stedenbouwkundige inspecteur* een minnelijke schikking (=overeenkomst) afsluiten waarbij hij/zij er zich toe verbindt om het vereiste herstel uit te voeren. Het herstel kan bestaan uit het uitvoeren van aanpassingswerken en/of de betaling van een meerwaarde (geldsom). Daarbij steeds rekening houdend met de voorwaarden overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

10. Geïntegreerde bestuurlijke sanctieprocedure (01/04/2026)

Het Kaderdecreet geeft de beboetingsinstantie de mogelijkheid om de herstelinstantie uit te nodigen om een geïntegreerde beslissing te nemen, waarin gelijktijdig wordt geoordeeld over de bestuurlijke vervolging en het bestuurlijk herstel.

11. Gezamenlijke herstelprocedure (01/04/2026)

De herstelinstantie kan beslissen tot een gezamenlijke procedure tegen verschillende vermoedelijke overtreders met herstellplicht voor dezelfde schade.

12. Beveiligingsmaatregelen (01/04/2026)

Het Kaderdecreet voorziet ook in de mogelijkheid tot het opleggen aan overtreders van beveiligingsmaatregelen, meer bepaald een inperkende maatregel of maatregelen die moeten voorkomen dat misdrijven, inbreuken of normschendingen worden gepleegd of voortgezet. (bestuurlijke of gerechtelijke beveiligingsprocedure)

13. Herstelvordering - strafrechtelijke handhaving - Ruimtelijke ordening

Wanneer geen gevolg wordt gegeven aan een proces-verbaal waarbij een stedenbouwkundig misdrijf werd vastgesteld kan de *gemeentelijke stedenbouwkundige inspecteur*, teneinde het herstel af te dwingen, een herstelvordering opmaken. De herstelvordering moet voor advies worden voorgelegd aan de Hoge Raad voor de

Handhavingsuitvoering (HRHU). Wanneer de HRHU positief advies verleent kan de gemeentelijke stedenbouwkundige inspecteur de herstellordering inleiden bij het parket. De procureur des konings zal vervolgens overgaan tot dagvaarden van de overtreeders voor de correctionele rechtbank. In deze procedure komt de GSI tussen teneinde herstel te bekomen. Pas wanneer de rechtbank de herstellordering bij vonnis gegrond verklaart zal het gevorderde herstel effectief kunnen afgedwongen worden.

14. Last onder dwangsom (01/04/2026: 'bestuurlijk herstelbevel') / bestuursdwang - bestuurlijke handhaving – ruimtelijke ordening

Indien geen gevolg wordt gegeven aan een proces-verbaal waarbij een stedenbouwkundig misdrijf werd vastgesteld en er dus niet vrijwillig wordt overgegaan tot herstel van het stedenbouwkundig misdrijf kan de *gemeentelijke stedenbouwkundige inspecteur* er voor opteren een bestuurlijke maatregel op te leggen om herstel te bekomen. De bestuurlijke maatregelen zijn:

- Last onder dwangsom
De *gemeentelijke stedenbouwkundige inspecteur* beveelt het herstel binnen een bepaalde termijn, wordt hieraan geen gevolg gegeven dan zal een dwangsom verschuldigd zijn.
- Bestuursdwang
De *gemeentelijke stedenbouwkundige inspecteur* beveelt het herstel binnen een bepaalde termijn, wordt hieraan geen gevolg gegeven dan zal de Stad het herstel zelf uitvoeren.

b. Handhavingstraject

Het doel van handhaving is een einde te stellen aan de gevolgen van het overtreden van de milieuregelgeving en de regelgeving inzake ruimtelijke ordening. We vermijden om onmiddellijk streng repressief te werk te gaan, *tenzij er sprake is van een zwaar misdrijf*. Naast een grote mate van klantvriendelijkheid heeft een aanpak via de 'zachte handhaving' als bijkomend voordeel dat de administratieve behandeling van een dossier minder uitgebreid is.

Indien dit op een eenvoudige wijze en binnen een redelijke termijn, buiten de gerechtelijke en/of bestuurlijke weg om kan gerealiseerd worden, verdient deze aanpak de voorkeur.

Afhankelijk van de aard van de feiten, kan één of een combinatie van onderstaande instrumenten ingezet worden en zal gekozen worden voor een gerechtelijk dan wel een bestuurlijk handhavingstraject.

Raadgeving

Wanneer wordt vastgesteld dat iemand duidelijk de intentie heeft een misdrijf te plegen zal door de *verbalisant ruimtelijke ordening* of de *milieutoezichthouder* een raadgeving gegeven worden. Zij kunnen alle raadgevingen geven die zij nuttig achten om dit te voorkomen. We beogen hiermee spontaan naleefgedrag te bekomen.

Aanmaning

We vermijden om onmiddellijk streng repressief te werk te gaan. Bij elk plaatsbezoek geven de *verbalisanten ruimtelijke ordening of de milieutoezichthouders* sowieso uitleg over de wetgeving en wordt in principe eerst gewerkt met een aanmaning teneinde de gevolgen van het misdrijf geheel of gedeeltelijk ongedaan te maken of herhaling ervan te voorkomen. Naast een grote mate van klantvriendelijkheid heeft deze werkwijze als bijkomend voordeel dat de administratieve afhandeling van een dossier minder uitgebreid is dan de gevallen waar meteen wordt gekozen voor een proces-verbaal (strafrechtelijke piste). Bovendien wordt het parket op die manier ook minder belast en de resultaten op het terrein worden sneller zichtbaar.

Proces-verbaal

Doorgaans wordt in eerste instantie gewerkt met een aanmaning. Pas wanneer geen gevolg wordt gegeven aan een aanmaning wordt door de *milieutoezichthouder* of de *verbalisant ruimtelijke ordening* overgegaan tot het opmaken van een proces-verbaal. Er wordt echter onmiddellijk gekozen voor een proces-verbaal wanneer er sprake is van manifeste onwil om zich te conformeren, bij recidive, wanneer de overtreder geacht wordt de regelgeving rond bouwen of milieu te kennen, wanneer het misdrijf doelbewust wordt gepleegd, ...

Bij moeilijk vast te stellen milieumisdrijven wordt geopteerd om onmiddellijk een proces-verbaal op te stellen. Onder moeilijk vast te stellen milieumisdrijven verstaan we misdrijven, die door de vluchtigheid (kortstondige duur), tijdstip ('s avonds of 's nachts), of omwille van het sporadisch plegen moeilijk gedetecteerd kunnen worden.

Voorbeelden hiervan zijn

- Muziekevenementen.
- Afvalverbranding binnenshuis is zeer moeilijk vast te stellen, er moet toelating gegeven worden door de bewoner om de woning te betreden.
- Afvalverbranding buitenshuis is veelal van korte duur, zijn we dikwijls te laat.
- Muziek in horeca zaken die slechts af en toe eens luid gezet wordt
- Kortstondige illegale lozingen in riolering of oppervlaktewater

Wanneer wordt ingegaan op een vraag om een minnelijke schikking af te sluiten inzake een stedenbouwkundig misdrijf? (ruimtelijke ordening)

De *gemeentelijke stedenbouwkundige inspecteur* zal pas na een grondige beoordeling van het dossier en na overleg met de dienst toezicht (afd. Bouwtoezicht), en eventueel met Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning en/of Dienst Monumentenzorg ingaan op een vraag om een minnelijke schikking af te sluiten inzake een stedenbouwkundig misdrijf. Er wordt steeds rekening gehouden met de cascade van rangorde zoals bepaald in de VCRO. Indien het stedenbouwkundig misdrijf verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening kan het voorwerp van de minnelijke schikking een meerwaarde (geldsom berekend overeenkomstig het handhavingsbesluit) zijn, zoniet genieten aanpassingswerken de voorkeur. Er kan ook geopteerd worden voor een combinatie van aanpassingswerken en een meerwaarde.

Bestuurlijk handhavingstraject (milieu)

Wanneer een proces-verbaal wordt opgesteld, dan wordt ook opnieuw een aanmaning verzonden met een nieuwe deadline om de milieuovertreding ongedaan te maken. Wanneer daar geen gevolg aan gegeven wordt, dan komt er een tweede proces-verbaal of een navolgend proces-verbaal. Bijkomend wordt een intentie tot het nemen van een bestuurlijke maatregel gecommuniceerd aan de veroorzaker. De overtreder wordt nog gehoord en kan verweer indienen gedurende 14 dagen. Na het overwegen van de verklaringen en intenties van de veroorzaker wordt een bestuurlijke maatregel al dan niet opgelegd. Bij de bestuurlijke maatregel wordt eventueel ook een dwangsom opgelegd om ervoor te zorgen dat de maatregel uitgevoerd wordt.

Veiligheidsmaatregelen (Milieu)

Een veiligheidsmaatregel wordt genomen door de *milieutoezichthouder* of de *burgemeester* wanneer er een aanzienlijk risico (gevaar) is voor de mens of het milieu. Voor het nemen van een veiligheidsmaatregel wordt enkel de noodzaak tot onmiddellijk handelen in beschouwing genomen. Er is hiertoe geen proces-verbaal nodig, zodat we deze maatregel ook kunnen inzetten wanneer er geen veroorzaker gekend is, of wanneer het ernstige risico het gevolg is van een calamiteit. We zullen dan reeds mondeling ter plaatse of schriftelijk via mail de maatregel reeds communiceren omdat deze onmiddellijk of zo vlug mogelijk moet kunnen ingaan. Bijvoorbeeld het stopzetten van een foutieve asbest afbraak. Binnen de 5 werkdagen wordt de veiligheidsmaatregel schriftelijk bevestigd.

Gerechtelijk handhavingstraject (ruimtelijke ordening)

De *gemeentelijke stedenbouwkundige inspecteur* zal voor het afdwingen van herstel opteren voor het gerechtelijk handhavingstraject wanneer er sprake is van een zware impact is op de ruimtelijke ordening, bij recidive, wanneer de overtreder geacht wordt de regelgeving rond bouwen te kennen (vb. projectontwikkelaars, aannemers, ...), wanneer het misdrijf doelbewust wordt gepleegd, ... of wanneer het parket beslist om gerechtelijk te vervolgen.

Bestuurlijk handhavingstraject (ruimtelijke ordening)

Het bestuurlijk spoor zal door de *gemeentelijke stedenbouwkundige inspecteur* aangewend worden wanneer de procureur des konings seponeert en voorrang verleent aan de bestuurlijke handhaving, alsook in de dossier waarin het strafrechtelijk spoor zich niet opdringt. We denken hier aan de eenvoudig te remediëren stedenbouwkundige misdrijven.