

**UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN  
DE GEMEENTERAADZITTING VAN  
donderdag, 28 januari 2021**

Aanwezig : **Graaf Leopold Lippens, Burgemeester;  
P. De Groote, K. Demeyere, J. Morbee, A. Wittesaele, A. Vandenbussche,  
P. Vlietinck, K. van der Hooft, Schepenen;  
A. Vervarcke-Pattyn, O. Bodyn, I. Goeminne, K. Lanckriet - Van Steen, B.  
De Brabandere, C. Coudyser, Françoise Bienstman - De Vreeze, F. Pottier,  
T. Gobert, A. Mestdach, O. Van Caeyzeele, P. Van Eeghem, N. Costers, N.  
Wenmaekers, F. Maes, K. Cauwels, N. Couhysder, K. De Plecker, L.  
Lierman, J. Van Durme, A. Geerinckx, Raadsleden;  
M. Gobert, Algemeen directeur**

Afwezig :  
Verontschuldigd: **C. Bedert, L. Callens, Raadsleden**

## **12. Stedenbouw - Voorstel tot goedkeuring van het handhavingsplan en prioriteitenkader stedenbouw**

De gemeenteraad in openbare zitting,

Gelet op het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, in het bijzonder artikel 40 §1 en §2.  
Gelet op het bijgevoegd handhavingsplan met prioriteitenkader.

### Juridisch kader

- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), inzonderheid titel VI.
- Het decreet van 25 april 2014 betreffende de handhaving van de omgevingsvergunning.
- Besluit van de Vlaamse Regering van 9 februari 2018 betreffende de handhaving van de omgevingsvergunning (Handhavingsbesluit Ruimtelijke Ordening).

### Motivering :

Het handhaven van stedenbouwkundige overtredingen is naast plannen en vergunnen de derde noodzakelijke pijler van een degelijk gemeentelijk ruimtelijk beleid. Het organiseren van de omgeving door middel van ruimtelijke ordening en stedenbouw kan en mag 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.

Het Handhavingsplan Ruimtelijke Ordening 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 handhavingsplan concretiseert dus de mogelijkheden die de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening biedt en legt specifieke, lokale accenten in de vorm van gemeentelijke prioriteiten.

Voor een efficiënte werking van het gemeentelijk handhaven is het aangewezen een ambtenaar aan te stellen die zowel de bevoegdheid heeft van verbalisant ruimtelijke ordening als van gemeentelijk stedenbouwkundig inspecteur, een zogenaamde handhavingsambtenaar. De handhavingsambtenaar zal

optreden als interne deskundige en centraal aanspreekpunt voor klachten en informatie met betrekking tot alle handavingsaspecten. Hij/zij treedt zowel op als verbalisant ruimtelijke ordening, als gemeentelijk stedenbouwkundig inspecteur en zal op autonome wijze instaan voor de goede uitvoering van het handavingsplan. De handavingsambtenaar (verbalisant en de gemeentelijk stedenbouwkundig inspecteur) wordt aangesteld door het college van Burgemeester en Schepenen (art. 6.2.5/1 en art. 6.1.1§1 VCRO).

De handavingsambtenaar maakt jaarlijks een overzicht van de uitgevoerde acties, met een korte toelichting of analyse. Op zijn of haar voorstel kan een bijstelling van de prioriteiten gebeuren zodanig dat het prioriteitenkader actueel en dynamisch blijft.

Het handavingsplan is opgebouwd rond 7 prioriteiten en een handavingstraject. De voorgestelde prioriteiten zijn bepaald op basis van de bekommernissen van de gemeente m.b.t. de unieke karakteristieken van de gemeente en de ervaring van de dienst stedenbouw. Feiten die onder de prioriteiten vallen, zullen principieel steeds het volledige handavingstraject doorlopen. Niet-prioritaire overtredingen worden vastgesteld bij proces-verbaal, maar zullen niet het volledige handavingstraject doorlopen.

De opsomming geeft geen orde van belangrijkheid weer, het is een loutere opsomming van prioriteiten.

Er zijn 7 prioriteiten.

1. Niet-regulariseerbare handelingen in strijd met omgevingsvergunning en in strijd met de opgelegde voorwaarden
2. Constructies in de voortuinstrook
3. Verhardingen
4. Reliëfwijzigingen
5. Functiewijzigingen
6. Opsplitsen van woningen en/of de creatie van woonentiteiten in niet daartoe bestemde of geschikte gebouwen
7. Groen / Bomen

- Niet-regulariseerbare handelingen in strijd met omgevingsvergunning en in strijd met de opgelegde voorwaarden

Een omgevingsvergunning wordt toegekend na grondige aftoetsing van de vigerende voorschriften en na een weloverwogen onderzoek van de goede ruimtelijke ordening. Een overtreding die in strijd is met de verleende omgevingsvergunning en niet geregulariseerd kan worden omwille van tegenstrijdigheden met de voorschriften, leidt tot frustraties van alle belanghebbenden en heeft impact op de omgeving.

Stedenbouwkundige - en omgevingsvergunningen worden vaak voorwaardelijk verleend.

Er wordt verondersteld dat deze voorwaarden noodzakelijk zijn om de vergunning te kunnen verlenen. De loutere miskenning van deze voorwaarden is dus een voldoende basis om als prioritair op te volgen.

- Constructies in de voortuinstrook

De voortuinstroken bepalen voor een groot deel het straatbeeld van onze gemeente. Constructies zoals tuinhuisjes, carports, fietsstallingen, houten afsluitingen,... in de voortuin zijn storende elementen die een rommelig beeld geven aan de omgeving. Tevens gaan deze constructies dikwijls gepaard met extra verhardingen.

- Verharding

Het geheel of gedeeltelijk verharden van een terrein heeft steeds een invloed op de waterhuishouding van het terrein en de ruimere omgeving. Het maakt infiltratie van oppervlaktewater op eigen terrein minder evident of genereert mogelijk overlast voor aanpalende 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. Zo wordt kunstgras ook gezien als verharding.

- Reliëfwijziging

Het aanmerkelijk wijzigen van het reliëf op een terrein zonder of in strijd met een vergunning, is ruimtelijk steeds ongewenst. In Knokke-Heist zijn veel constructies gebouwd op een golvend duinenlandschap wat deze wijken een uniek aanzicht geeft (vb. Duinbergen, percelen aan de golf,...). Om dit duinenlandschap te behouden is een krachtdadig optreden nodig.

Onder het aanmerkelijk wijzigen van het reliëf wordt feitelijk iedere manipulatie aanzien zoals het aanvullen, ophogen, uitgraven of uitdiepen van een terrein. Reliëfwijzigingen geven vaak ook aanleiding tot wateroverlast en kunnen door navolging op (kleinere) percelen een cascade-effect creëren.

- Functiewijzigingen

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.

In onze gemeente worden bijvoorbeeld de laatste jaren vele woonkernen verstoord door niet-vergunde en niet-vergunbare vakantiewoningen. Met het opnemen van functiewijzigingen als prioriteit heeft de gemeente bij uitstek zicht op lokale gevoeligheden zoals leefbaarheid, lokale economie en mobiliteit.

- 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.

- Groen / Bomen

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, het niet aanplanten van bomen, het niet of onvoldoende voorzien van groen terwijl dit als voorwaarde is opgelegd in de vergunning of specifiek staat vermeld in de voorschriften van een RUP, BPA, verkaveling of stedenbouwkundige verordening.

## BESLUIT:

### Artikel 1.

De gemeenteraad keurt het Handhavingsplan Ruimtelijke Ordening en prioriteitenkader goed.

### Art. 2.

Afschrift van dit besluit wordt gestuurd naar het Departement Omgeving, het parket van de Procureur des Konings te Kortrijk, de Hoge Raad voor de Handhavingsuitvoering

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

Algemeen directeur,  
(get.) Miet Gobert

De Voorzitter,  
(get) Graaf Leopold Lippens

Voor eensluidend uittreksel :

De gemachtigde ambtenaar,  
(Art. 126 van de Nieuwe Gemeentewet)

GEMEENTE KNOKKE-HEIST  
Dienst Stedenbouw

Alfred Verweeplein 1  
8300 KNOKKE-HEIST  
Tel.: 050.630 180

# HANDHAVINGSPLAN RUIMTELIJKE ORDENING

-

## PRIORITEITENKADER



# 1. INHOUDSOPGAVE

|                                                                                                                           |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| • Niet-regulariseerbare handelingen in strijd met omgevingsvergunning en in strijd met de opgelegde voorwaarden.....      | 2         |
| • Constructies in de voortuinstrook .....                                                                                 | 2         |
| • Verharding .....                                                                                                        | 2         |
| • Reliëfwijziging .....                                                                                                   | 3         |
| • Functiewijzigingen.....                                                                                                 | 3         |
| • Opsplitsen van woningen en/of de creatie van woonentiteiten in niet daartoe bestemde of geschikte gebouwen .....        | 3         |
| • Groen / Bomen .....                                                                                                     | 3         |
| <b>1. INHOUDSOPGAVE .....</b>                                                                                             | <b>6</b>  |
| <b>2. INLEIDING .....</b>                                                                                                 | <b>7</b>  |
| <b>3. BEVOEGDHEDEN .....</b>                                                                                              | <b>8</b>  |
| 3.1. De Handhavingsambtenaar: De gemeentelijk stedenbouwkundig inspecteur en verbalisant.....                             | 8         |
| 3.1.1. Verbalisant .....                                                                                                  | 8         |
| 3.1.2. Gemeentelijk stedenbouwkundig inspecteur.....                                                                      | 8         |
| 3.1.3. Aanstelling .....                                                                                                  | 8         |
| <b>4. HANDHAVINGSPLAN.....</b>                                                                                            | <b>9</b>  |
| 4.1. Doelstelling .....                                                                                                   | 9         |
| 4.1.1. Actieve Handhaving.....                                                                                            | 9         |
| 4.1.2. Zachte handhaving als het kan : de raadgeving en de aanmaning .....                                                | 9         |
| 4.1.3. Harde handhaving als het móét .....                                                                                | 9         |
| 4.2. Schema.....                                                                                                          | 12        |
| <b>5. TIJDSELEMENT .....</b>                                                                                              | <b>13</b> |
| <b>6. PRIORITEITENKADER .....</b>                                                                                         | <b>14</b> |
| 6.1. Visie .....                                                                                                          | 14        |
| 6.2. Prioriteiten .....                                                                                                   | 14        |
| 6.2.1. Niet-regulariseerbare handelingen in strijd met omgevingsvergunning en in strijd met de opgelegde voorwaarden..... | 14        |
| 6.2.2. Constructies in de voortuinstrook .....                                                                            | 15        |
| 6.2.3. Verharding .....                                                                                                   | 15        |
| 6.2.4. Reliëfwijziging .....                                                                                              | 15        |
| 6.2.5. Functiewijzigingen.....                                                                                            | 15        |
| 6.2.6. Opsplitsen van woningen en/of de creatie van woonentiteiten in niet daartoe bestemde of geschikte gebouwen .....   | 15        |
| 6.2.7. Groen / Bomen .....                                                                                                | 15        |
| <b>7. GOEDKEURING PRIORITEITENKADER.....</b>                                                                              | <b>16</b> |
| <b>8. Evaluatie .....</b>                                                                                                 | <b>17</b> |
| <b>9. Personeelsinzet .....</b>                                                                                           | <b>18</b> |
| <b>10. Verklarende Woordenlijst:.....</b>                                                                                 | <b>19</b> |

## 2. INLEIDING

In de gemeente Knokke-Heist wordt heel wat gebouwd en verbouwd en dit zal de komende jaren niet anders zijn. Om ervoor te zorgen dat dit gebeurt met een omgevingsvergunning of volgens de verleende omgevingsvergunning en de daarbij opgelegde voorwaarden, is er een krachtdadig handhavingsbeleid nodig. Een goede handhaving vormt immers het sluitstuk van ieder goed beleid.

Momenteel beschikt de gemeente Knokke-Heist niet over een handhavingsplan/-beleid inzake handhaving van de goede ruimtelijke ordening. Zo wordt er na klachten en meldingen van overtredingen het nodige onderzoek opgestart, maar dit onderzoek blijft veelal beperkt tot een raadgevende en aanmanende rol. Desgevallend komt de dienst stedenbouw samen met de politiediensten om vaststellingen ter plaatse te doen om eventueel een proces-verbaal op te stellen. Herstellend werd quasi nooit opgetreden. Bovendien bleef een groot gedeelte van de P.V.'s zonder gevolg wegens geen gemeentelijke handhavingsprioriteit. Nochtans omvatten stedenbouwkundige overtredingen veelal sterke ruimtelijke ingrepen die een directe en visuele impact hebben op de omgeving en het landschap.

Met het Handhavingsdecreet Omgeving (25 april 2014) en het bijhorend uitvoeringsbesluit Ruimtelijke Ordening (9 februari 2018) hebben lokale besturen meer instrumenten gekregen om betere controles te kunnen uitvoeren. Binnen deze vernieuwde juridische context is het voor een lokaal bestuur geen optie meer om stil te blijven zitten wat betreft het laten naleven van de (lokale) ruimtelijke regels.

Om die redenen willen we streven naar een actief en oplossingsgericht lokaal handhavingsbeleid dewelke bovendien ook praktisch realiseerbaar is. Het Handhavingsplan ruimtelijke ordening heeft als ambitie het respect voor de stedenbouwkundige regels te vergroten door waar nodig correctief op te treden. Aan 100% handhaven is een utopie en daarom moeten we keuzes maken welke overtredingen als prioritair worden beschouwd. Het Beleidsplan concretiseert dus de mogelijkheden die de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening biedt en legt specifieke, lokale accenten in de vorm van gemeentelijke prioriteiten.

## 3. BEVOEGDHEDEN

### 3.1. De Handhavingsambtenaar: De gemeentelijk stedenbouwkundig inspecteur en verbalisant

De bevoegdheid voor het toepassen van dit handhavingsplan ligt bij verschillende actoren met name de politie, de gemeentelijke en gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur, de burgemeester en de gemeentelijke en gewestelijke verbalisant ruimtelijke ordening.

Voor een efficiënte werking van het gemeentelijk handhaven is het aangewezen een ambtenaar aan te stellen die zowel de bevoegdheid heeft van verbalisant ruimtelijke ordening als van gemeentelijk stedenbouwkundig inspecteur, een zogenaamde handhavingsambtenaar. De handhavingsambtenaar zal optreden als interne deskundige en centraal aanspreekpunt voor klachten en informatie met betrekking tot alle handhavingsaspecten. Hij/zij treedt zowel op als verbalisant ruimtelijke ordening, als gemeentelijk stedenbouwkundig inspecteur en zal op autonome wijze instaan voor de goede uitvoering van het handhavingsplan.

#### 3.1.1. Verbalisant

De hoofdplicht van een verbalisant ruimtelijke ordening is het opsporen en vaststellen van een overtreding op het terrein, en het opmaken van een aanmaning, verslag van vaststelling of een proces-verbaal.

#### 3.1.2. Gemeentelijk stedenbouwkundig inspecteur

Het bouw misdrijf of de inbreuk wordt verder opgevolgd door de gemeentelijk stedenbouwkundig inspecteur die gerechtelijke herstelmaatregelen kan vorderen en bestuurlijke maatregelen kan opleggen.

De bestuurlijk opgelegde maatregelen dienen afgetoetst aan volgende belangrijke waarden: 'klant- en oplossingsgericht', 'doelmatig en doeltreffend' en 'onafhankelijk en neutraal'. Duidelijke, respectvolle en tijdige communicatie en klantgerichtheid spelen ook een cruciale rol in het inspectieoptreden.

#### 3.1.3. Aanstelling

De verbalisant en de gemeentelijk stedenbouwkundig inspecteur worden aangesteld door het college van Burgemeester en Schepenen (art. 6.2.5/1 en art. 6.1.1§1 VCRO).

# 4. HANDHAVINGSPLAN

## 4.1. Doelstelling

### 4.1.1. Actieve Handhaving

Een krachtdadige handhaving kan niet steunen op het louter reageren op klachten van een belanghebbende. Om niet steeds achter de feiten te moeten aanhollen is er nood aan een actief beleid inzake vaststelling en opvolging van bouwmisdrijven of - inbreuken. Een objectieve handhaving vertrekt vanuit het principe dat iedere omgevingsvergunning gecontroleerd kan worden zodat geen enkele burger zich geïsoleerd hoeft te voelen.

Concreet zit deze actieve houding in het daadwerkelijk gericht doorlopen van en stappen zetten binnen het handhavingproces. Ook actief toezicht en de aanwezigheid op het terrein (bvb. via het controleren van specifieke voorwaarden bij een vergunning) verhoogt de slaagkansen van een goed handhavingbeleid. Bijkomend trachten we zo ook een grotere bewustwording bij de burger te creëren wat op zich ook als preventieve handhaving kan beschouwd worden (sensibiliseren).

### 4.1.2. Zachte handhaving als het kan : de raadgeving en de aanmaning

De verbalisant moet, zoals steeds, nagaan of de klacht gegrond is. Dit kan via eigen vaststellingen of op basis van dossierkennis. De informatie kan ook aangereikt worden door derden maar deze zal steeds geïnterveueerd worden door de handhaver. Het hoofddoel is steeds het herstel van de goede ruimtelijke ordening en niet het sanctionerend optreden op zich.

Wanneer de omstandigheden het toelaten, wordt de overtreder eerst per aangetekend schrijven op de hoogte gesteld van de (mogelijke) overtreding. Dit kan met een raadgeving of aanmaning.

#### 4.1.2.1. De raadgeving

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 worden gegeven.

#### 4.1.2.2. De aanmaning

Bij een aanmaning wordt een mogelijke schending opgemerkt maar wordt nog geen proces-verbaal (bij misdrijven) of verslag van vaststelling (bij inbreuken (1)) opgemaakt. Om een efficiënt handhavingbeleid te voeren is het cruciaal dat men bij schendingen de aanmaning inzet als eerste middel om nog tot een oplossing te komen vooraleer de sanctionerende of rechtsherstellende trajecten rechtstreeks op te starten. Als binnen de gestelde termijn geen gevolg wordt gegeven aan de aanmaning, dan geldt een aangifteplicht van het misdrijf of de inbreuk bij de stedenbouwkundig inspecteur en de burgemeester. Vervolgens zal worden nagegaan of een proces-verbaal dient te worden opgemaakt.

### 4.1.3. Harde handhaving als het móet

Leidt de raadgeving en/of de aanmaning niet tot het beoogde vrijwillig herstel, dan wordt steeds een proces-verbaal of verslag van vaststelling opgesteld.

#### 4.1.3.1. Proces-verbaal (2) en verslag van vaststelling (3)

Het is de opdracht van elke verbalisant, ongeacht of het een ambtenaar of een politieagent betreft, om een proces-verbaal of verslag van vaststelling op te stellen wanneer respectievelijk een schending of inbreuk op de regelgeving wordt vastgesteld. Het proces-verbaal op zich is vooral een administratieve vaststelling van de overtreding.

#### 4.1.3.2. Stakingsbevel

Het stakingsbevel beveelt aan de vermoedelijke overtreder om werkzaamheden, wijzigingen of activiteiten met ruimtelijke implicaties te beëindigen. Een dergelijk stakingsbevel is een preventieve maatregel, gericht op het voorkomen van schendingen of het voorkomen van schade aan de goede ruimtelijke ordening.

Een stakingsbevel kan enkel worden opgelegd bij vergunningsplichtige handelingen en dus niet bij meldingsplichtige, vrijgestelde of niet-vergunningsplichtige handelingen.

#### 4.1.3.3. Een minnelijke schikking

Het is een onderling akkoord over het uitvoeren van het herstel tussen de overtreder en de burgemeester, de gemeentelijke stedenbouwkundige inspecteur of de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur. In sommige gevallen worden andere belanghebbenden (vb. mede-eigenaars) hierbij betrokken. Een minnelijke schikking kan in elke fase van de procedure worden afgesloten, ook als er al een gerechtelijke procedure lopende is. Zij kan echter geen afbreuk doen aan het gezag van gewijsde van een rechterlijke beslissing, noch aan een bestuurlijke maatregel tot bestuursdwang of last onder dwangsom. De minnelijke schikking heeft geen betrekking op de gerechtelijke of bestuurlijke strafsancities en sluit deze ook niet uit.

De minnelijke schikking betreft:

- de betaling van een geldsom en/of
- de uitvoering van de door de stedenbouwkundig inspecteur opgelegde bouw- of aanpassingswerken (tenzij een regularisatievergunning werd verkregen, de plaats in de oorspronkelijke staat werd hersteld of het strijdige gebruik werd gestaakt)

Als een minnelijke schikking wordt toegestaan, zal je niet voor de rechtbank moeten verschijnen. De constructie zal worden gedoogd en het zal mogelijk zijn om een vergunning voor stabiliteitswerken aan te vragen. Voor zware bouw misdrijven zoals het verrichten van handelingen in strijd met een stakingsbevel of in ruimtelijk kwetsbaar gebied, is een minnelijke schikking niet mogelijk. Een minnelijke schikking is ook niet mogelijk indien het misdrijf werd gepleegd door bepaalde professionelen (bijv. vastgoedmakelaars).

#### 4.1.3.4. De herstelmaatregel

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

Gerechtelijk: Binnen het gerechtelijk traject buigt een rechter (strafrechter of burgerlijke rechter) zich over de herstellvordering. Het inleiden bij de rechter is pas mogelijk nadat er een positief advies is verkregen van de Hoge Raad voor de Handhavingsuitvoering. De rechter kan ambtshalve, ofwel op vordering van het Openbaar Ministerie, ofwel op vordering van de gewestelijke stedenbouwkundig inspecteur, de gemeentelijke stedenbouwkundig inspecteur of de burgemeester, bevelen om een meerwaarde te betalen, de plaats in de oorspronkelijke toestand te herstellen, het strijdig gebruik te staken of aanpassingswerken uit te voeren (art. 6.3.1. VCRO).

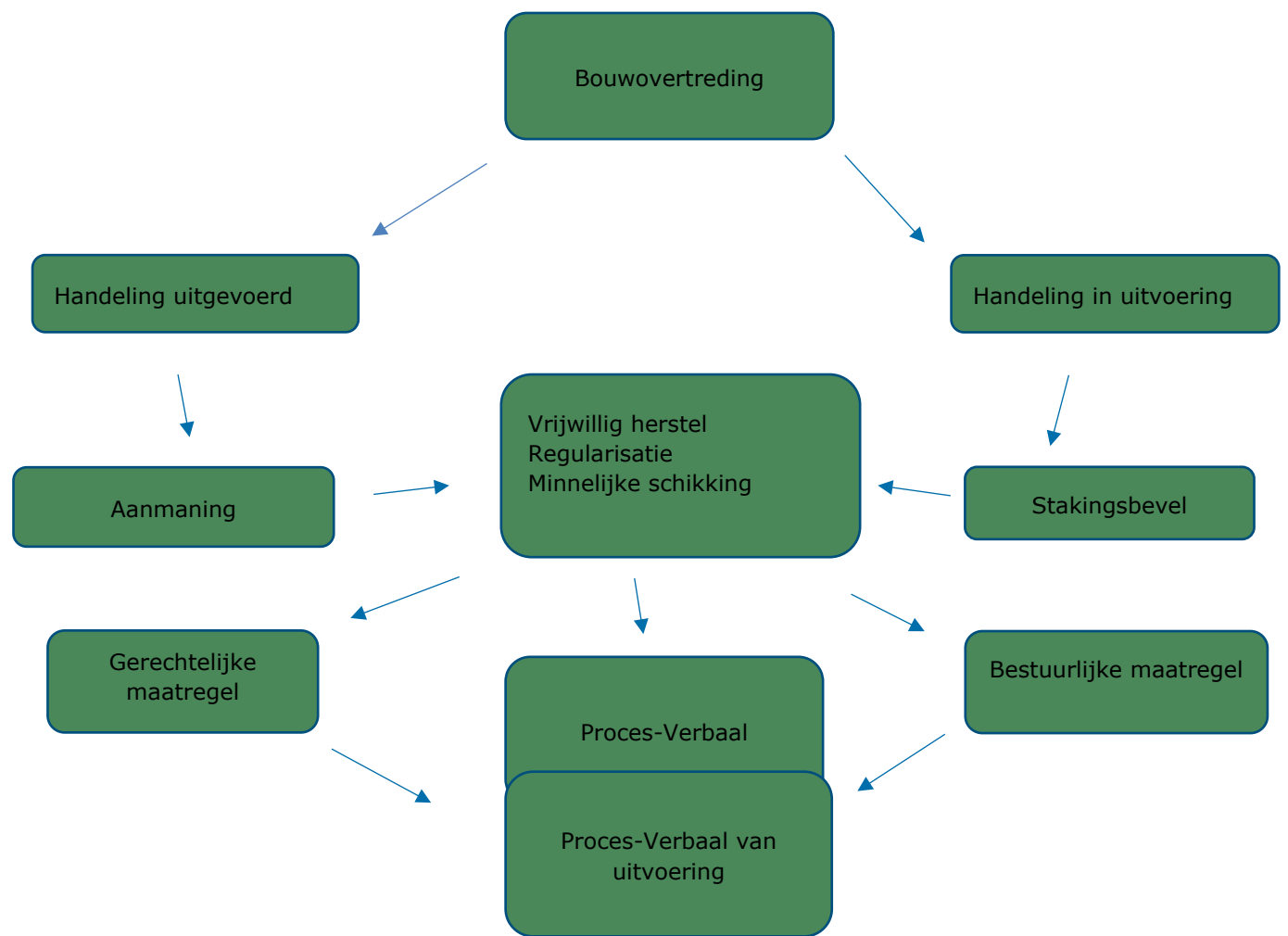
Bestuurlijk: Sinds 1 maart 2018 kan naast het gerechtelijk traject ook een bestuurlijk traject gevolgd worden waarbij zowel een bestuurlijke boete kan worden opgelegd als een bestuurlijke maatregel. De bestuurlijke maatregel wordt opgelegd door de burgemeester of de gewestelijke of gemeentelijke stedenbouwkundige inspecteur. Voorbeelden van bestuurlijke maatregelen zijn last onder dwangsom (4) en bestuursdwang (5).

Gerechtelijk traject inzake herstel gaat voor op bestuurlijk traject (= decretaal bepaald dat geen bestuurlijke maatregel meer kan worden opgelegd als de zaak reeds hangende is bij de rechtbank)

De herstelmaatregel, zowel de gerechtelijke als de "nieuwe" bestuurlijke variant, is tot nu toe weinig of niet gevorderd in de gemeente Knokke-Heist.

---

## 4.2. Schema



## 5. 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 5 jaar voorafgaand aan de vaststelling zijn ontstaan of gepleegd. Een termijn van 5 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 ruimtelijke kwetsbare gebieden, 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.

# 6. PRIORITEITENKADER

---

## 6.1. Visie

De gemeentelijke handhavingsambtenaar zal zich toespitsen op de prioriteiten die door de gemeenteraad worden vastgelegd. Deze prioriteitenbepaling laat de gewestelijke handhavingsprioriteiten onverlet.

Overleg zal geïntensifieerd worden voor een uniforme en rechtszekere handhaving vanuit een samenwerkende visie. De voorgestelde prioriteiten zijn bepaald op basis van de bekommernissen van de gemeente m.b.t. de unieke karakteristieken van de gemeente en de ervaring van de dienst stedenbouw (zie historiek van de klachten en PV's). Feiten die onder de prioriteiten vallen, zullen principieel steeds het volledige handhavingstraject doorlopen. Niet-prioritaire overtredingen worden vastgesteld bij p.v., maar zullen niet het volledige handhavingstraject doorlopen.

Vanuit het vernieuwde handhavingskader worden een aantal doelstellingen en krachtlijnen vooropgesteld die de handhaving in Knokke-Heist zullen kenmerken. De opsomming geeft geen orde van belangrijkheid weer, het is een loutere opsomming van prioriteiten.

## 6.2. Prioriteiten

### Overzicht

- Niet-regulariseerbare handelingen in strijd met omgevingsvergunning en in strijd met de opgelegde voorwaarden
- Constructies in de voortuinstrook
- Verhardingen
- Reliëfwijzigingen
- Functiewijzigingen
- Opsplitsen van woningen en/of de creatie van woonentiteiten in niet daartoe bestemde of geschikte gebouwen
- Groen / Bomen

### **6.2.1. Niet-regulariseerbare handelingen in strijd met omgevingsvergunning en in strijd met de opgelegde voorwaarden**

Een omgevingsvergunning wordt toegekend na grondige aftoetsing van de vigerende voorschriften en/of na een weloverwogen onderzoek van de goede ruimtelijke ordening. Een overtreding die in strijd is met de verleende omgevingsvergunning en niet geregulariseerd kan worden omwille van tegenstrijdigheden met de voorschriften, leidt tot frustraties van alle belanghebbenden (dossierbehandelaars, adviesinstanties, burens...) en heeft impact op de omgeving (vb. hypothekeren van de mogelijkheden van de directe omgeving).

Stedenbouwkundige en omgevingsvergunningen worden vaak voorwaardelijk verleend. Er wordt verondersteld dat deze voorwaarden noodzakelijk zijn om de vergunning te kunnen verlenen. De loutere miskenning 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,
- voorwaarden opgelegd naar aanleiding van een bezwaarschrift,
- afwezigheid van waterput, infiltratievoorzieningen of een groenscherm,
- rooien van te behouden bomen,

### **6.2.2. Constructies in de voortuinstrook**

De voortuinstroken bepalen voor een groot deel het straatbeeld van onze gemeente. Constructies zoals tuinhuisjes, carports, fietsstallingen, houten afsluitingen,... in de voortuin zijn storende elementen die een rommelig beeld geven aan de omgeving. Tevens gaan deze constructies dikwijls gepaard met extra verhardingen.

### **6.2.3. Verharding**

Het geheel of gedeeltelijk verharden van een terrein heeft steeds een invloed op de waterhuishouding van het terrein en de ruimere omgeving. Het maakt infiltratie van oppervlaktewater op eigen terrein minder evident of genereert mogelijk overlast voor aanpalende 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. Zo wordt kunstgras gezien als verharding.

### **6.2.4. Reliëfwijziging**

Het aanmerkelijk wijzigen van het reliëf op een terrein zonder of in strijd met een vergunning, is ruimtelijk steeds ongewenst. In Knokke-Heist zijn veel constructies gebouwd op een golvend duinenlandschap wat deze wijken een uniek aanzicht geeft (vb. Duinbergen, percelen aan de golf,...). Om dit duinenlandschap te behouden is een krachtdadig optreden nodig.

Onder het aanmerkelijk wijzigen van het reliëf wordt feitelijk iedere manipulatie aanzien zoals het aanvullen, ophogen, uitgraven of uitdiepen van een terrein. Reliëfwijzigingen geven vaak aanleiding tot wateroverlast en kunnen door navolging op (kleinere) percelen een cascade-effect creëren.

### **6.2.5. Functiewijzigingen**

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.

In onze gemeente worden bijvoorbeeld de laatste jaren vele woonkernen verstoord door niet-vergunde en niet-vergunbare vakantiewoningen. Met het opnemen van functiewijzigingen als prioriteit heeft de gemeente bij uitstek zicht op lokale gevoeligheden zoals leefbaarheid, lokale economie en mobiliteit.

### **6.2.6. Opsplitsen van woningen en/of de creatie van woonentiteiten in niet daartoe bestemde of geschikte gebouwen**

Het wijzigen van het aantal woonegelegenheden is een prioritair thema omdat het naast stedenbouw eveneens huisvesting betreft. Het onoordeelkundig wijzigen van het aantal woonegelegenheden 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.

### **6.2.7. Groen / Bomen**

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, het niet aanplanten van bomen, het niet of onvoldoende voorzien van groen terwijl dit als voorwaarde is opgelegd in de vergunning of specifiek staat vermeld in de voorschriften van een RUP, BPA, verkaveling of stedenbouwkundige verordening.

## 7. GOEDKEURING PRIORITEITENKADER

Het bestuur is verantwoordelijk voor wat er in het document staat. De gemeenteraad dient het beleidsdocument goed te keuren.

## 8. Evaluatie

De handhavingsambtenaar maakt jaarlijks een overzicht van de uitgevoerde acties, met een korte toelichting of analyse. Op zijn of haar voorstel kan een bijstelling van de prioriteiten gebeuren zodanig dat het prioriteitenkader actueel en dynamisch blijft.

## 9. Personeelsinzet

Het opmaken van kwaliteitsvolle raadgevingen, aanmaningen, PV's ... is vooral een administratieve functie waarbij een goeie kennis van de wetgeving op stedenbouw en specifiek op het gebied van handhaving is vereist. Het doorlopen van en stappen zetten binnen het handhavingsproces, het actief toezicht, de aanwezigheid op het terrein en de opvolging van alle gerichte stappen binnen de handhaving vergt een geschatte inzet van twee personeelsleden.

Specifiek zullen een voltijdse handhavingsambtenaar en een voltijdse assistent daarom nodig zijn om een actieve handhaving te bewerkstelligen.

## 10. Verklarende Woordenlijst:

### (1) Stedenbouwkundige Inbreuk:

- gaat over feiten met beperkte impact, louter administratieve schendingen of beperkte strafwaardigheid
- Instandhoudingsmisdrijf wordt instandhoudingsinbreuk
- Schendingen van meldingsplicht
- Werken zonder controle architect
- Schending van informatieplicht notarissen en vastgoedsector en inzake opmaak afzonderlijke aktes notarissen
- Schending inzake van vergunning vrijgestelde werken die inbreuk op gemeentelijke plannen uitmaken (tenzij plan is opgenomen op lijst)
- Als eigenaar toestaan of aanvaarden

### (2) Procès-Verbaal :

- geen vorm opgelegd
- tot bewijs van het tegendeel
- afschrift te betekenen aan overtreder : binnen 14 dagen na afsluiting PV (als schending van de rechten van verdediging wordt vastgesteld bij laattijdige verzending dan kan het PV zijn bijzondere bewijswaarde verliezen
- afschrift te bezorgen aan Procureur des Konings
- misdrijven RO & ook inbreuken RO die samenhangen met misdrijven RO
- oorspronkelijk PV en navolgend PV waarin herstel/regularisatie wordt vastgesteld overmaken aan gewestelijke si, gewestelijke entiteit en gemeente m.o.o. bestuurlijke beboeting en herstelmaatregelen

### (3) Verslag van Vaststelling :

- minister kan vorm bepalen, maar is niet gebeurd
- enkel inbreuken, geen misdrijven
- afschrift te bezorgen aan gewestelijke entiteit (beboeting)
- afschrift aan overtreder
- afschrift aan gewestelijke si en gemeente (m.o.o. herstelmaatregelen
- geldt niet tot bewijs van het tegendeel

### (4) Bestuursdwang:

- Een schriftelijk bestuurlijke beslissing die onmiddellijk uitvoerbaar is en steeds het recht op ambtshalve uitvoering omvat. Ze omvat dezelfde inhoud als bij de herstellvordering en respecteren dezelfde rangorde. Is dus een bestuurlijke equivalent van een rechterlijke uitspraak die herstel beveelt binnen een bepaalde termijn en bij gebreke ervan zal de overheid zelf het herstel uitvoeren.

### (5) Last onder dwangsom:

- Een schriftelijk bestuurlijke beslissing die onmiddellijk uitvoerbaar is en steeds het verbeurde van een dwangsom inhoudt indien de maatregel niet wordt nageleefd. Is dus een bestuurlijke equivalent van een rechterlijke uitspraak die herstel beveelt binnen een bepaalde termijn en bij gebreke ervan zal de overheid een dwangsom innen.