
Handhavingsbeleid - Actualiseren Prioriteitenlijst - Goedkeuring

Goedgekeurd**Samenstelling****Aanwezig:**

de heer Peter Segers, Voorzitter; de heer Paul Van Miert, burgemeester; de heer Jan Van Otten, schepen; de heer Luc Op de Beeck, schepen; mevrouw Astrid Wittebolle, schepen; de heer Marc Boogers, schepen; de heer Stijn Adriaensens, schepen; mevrouw Kelly Verheyen, schepen; de heer Luc Debondt; de heer Hannes Anaf; mevrouw Annemie Der Kinderen; de heer Reccino Van Lommel; de heer Guy Van Litsenborg; de heer Paul Moelans; de heer Peter Roes; de heer Bart Voordeckers; de heer Wout Schafraet; de heer Kevin Janssen; mevrouw Savannah van Dongen; de heer Achraf El Yakhloofi; de heer Ludwig Nietvelt; de heer Rudy Elst; de heer Kurt Persegael; de heer Jan van Steenberghe; de heer Dieter De Quick; de heer Peter Janssens; de heer Jeff Dierckx; mevrouw Pauline Ceusters; de heer Wilfried Sylverans; mevrouw Cathy Devolder; mevrouw Vicky Waterschoot; de heer Dirk Verhelst, Waarnemend secretaris

Contactpersoon

Kim Van Keer

Beknopte samenvatting

Op 25 januari 2021 keurde de gemeenteraad het handhavingsbeleid Ruimtelijke Ordening en bijhorende prioriteitenlijst goed.

Het handhavingsbeleid heeft 2 luiken: preventief en curatief/repressief.

Om het curatief/repressief luik efficiënt te kunnen uitvoeren, is een actualisatie van de prioriteiten vereist, zodat de handhaving kan aansluiten aan actuele problematieken die zich op het grondgebied van Turnhout voor doen.

De volgende prioriteiten worden toegevoegd:

- Schendingen die een verstoring van de waterhuishouding tot gevolg hebben;
- Flagante schendingen;
- Schendingen m.b.t. zonevreemde constructies;

Daarnaast wordt de prioriteit aangaande schendingen m.b.t. aantasting van het straatbeeld uitgebreid tot het ganse grondgebied.

Verder wordt verduidelijkt hoe er wordt omgegaan met klachten van burgers die betrekking hebben op bouwovertradingen.

Beschrijving**Aanleiding en context**

Stad Turnhout wil de haar beschikbare ruimte zo goed mogelijk (her)inrichten en gebruiken. De beschikbare ruimte is beperkt, maar heel wat maatschappelijke functies moeten er een plaats krijgen zoals wonen, bedrijvigheid, natuur, recreatie, infrastructuur, ...

Met beleidsplannen, ruimtelijke uitvoeringsplannen en omgevingsvergunningen geeft de stad vorm aan haar omgevingsbeleid. Er zijn dus heel wat afspraken en regels om het ruimtegebruik te organiseren.

Het sluitstuk van het omgevingsbeleid is een goede handhaving. Zonder handhaving bestaat de kans dat er bewust gekozen wordt voor het niet aanvragen van een omgevingsvergunning of dat opgelegde voorwaarden niet worden nageleefd, ... Kortom dat het gekozen beleid dode letter blijft.

Het kan en mag niet dat het omgevingsbeleid wordt doorkruist 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, ...

Die overtredingen zijn vaak nefast voor het straatbeeld of veroorzaken onaanvaardbare hinder voor de omwonenden of het milieu.

Op 1 maart 2018 trad het Vlaamse Handhavingsbesluit in werking, waardoor de lokale overheid thans over eigen middelen beschikt om op te treden tegen bouwovertradingen. De te gebruiken instrumenten zijn allemaal decretaal omschreven en opgelijst in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO). Het betreft onder meer raadgevingen, aanmaningen, stakingsbevel, herstelmaatregelen, ... Daarnaast kan het Vlaams Gewest ook administratieve geldboetes opleggen.

In het kader daarvan werd door de Gemeenteraad van 25 januari 2021 een Handhavingsbeleid en prioriteitennota goedgekeurd, welke thans geactualiseerd wordt op basis van de opgedane handhavingservaring en actuele problematieken.

Afgelopen periode is zeer duidelijk gebleken dat de actieve opvolging van bouwovertrappingsdossiers overtreders stimuleert om vrijwillig over te gaan tot het herstellen van de omgeving en de regelgeving beter na te leven. Daarenboven wordt er nauw samengewerkt met de dienst Wonen zodat gedeelde problematieken (bvb. illegale opdeling van woningen) geïntegreerd worden aangepakt en overtreders intensief worden opgevolgd.

Juridische grond

Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017;
Titel VI van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening van 15 mei 2009;
Handhavingsbesluit Ruimtelijke Ordening van 9 februari 2018.

Argumentatie

Het handhavingsbeleid van stad Turnhout is erop gericht om de goede ruimtelijke ordening te bewaren, de leefkwaliteit in het algemeen te verbeteren en om het respect voor de stedenbouwkundige regels te vergroten. Hierbij wordt gestreefd naar een effectieve en efficiënte handhaving, waarin redelijkheid, proportionaliteit, transparantie, oplossingsgerichtheid, motivering en klantvriendelijkheid centraal staan.

Enerzijds wordt er op verschillende manieren ingezet op het voorkomen van overtredingen, anderzijds wordt bij vastgestelde overtredingen het herstel van de ruimtelijke ordening nagestreefd.

Stad Turnhout heeft daarbij niet de bedoeling om te straffen, maar streeft ernaar in dialoog te gaan met de betrokkenen en op die manier tot een gedragen oplossing te komen. Slechts wanneer dat onmogelijk is, zullen sancties gehanteerd worden.

Het handhavingsbeleid is zowel reactief als proactief: het bevat de behandeling van klachten alsook ambtshalve controles. Daarnaast wordt er ook preventief gewerkt.

Bij de opvolging van klachten wordt er een eerste screening gedaan van de vermoedelijke bouwovertrapping. Er wordt enkel een handhavingstraject opgestart indien het gaat om een recente bouwovertrapping die hetzij onder de prioriteitenlijst valt, hetzij de (openbare) veiligheid in het gedrang brengt of overmatige hinder voor de onmiddellijke omgeving met zich meebrengt.

Een schematische voorstelling van het handhavingstraject is opgenomen in bijlage 1.

PRIORITEITEN

Gelet op de beperkte beschikbare middelen is het van essentieel belang om deze zo efficiënt mogelijk in te zetten. Het bepalen van prioriteiten laat toe zo veel mogelijk resultaat te boeken. Wanneer een schending door de stad Turnhout als prioritair wordt gecatalogeerd, wordt immers verzekerd dat de desbetreffende dossiers door het parket of de gewestelijke beboetingsinstantie opgevolgd zullen worden.

Het oplijsten van prioriteiten betekent dat men keuzes moet maken, men kan immers niet alle schendingen opnemen in een prioriteitenlijst. Hierbij wordt er rekening gehouden met de impact die een bouwovertrapping heeft op het straatbeeld en de mate waarin de goede ruimtelijke ordening in het algemeen wordt geschonden.

(Bouwovertrappingsen waarvan de impact louter beperkt blijft tot de direct aanpalende percelen vormen geen prioriteit.) De prioriteiten zijn bepaald op basis van het vastgestelde bestuursakkoord, gesprekken met de bevoegde schepenen en ambtenaren van de beleidsdomeinen ruimtelijke ordening, milieu, wonen, mobiliteit, landbouw en open ruimte. De prioriteiten dienen periodiek aangepast te worden teneinde het hoofd te kunnen bieden aan actuele problematieken. Recente bouwovertrappingsen die onder de prioriteiten vallen, zullen principieel steeds het volledige handhavingstraject doorlopen, met het oog op het herstel van de goede ruimtelijke ordening. Niet-prioritaire overtredingen kunnen ten behoeve van het vergunningenregister worden vastgesteld bij proces-verbaal of verslag van vaststelling, maar zullen niet het volledig handhavingstraject doorlopen.

Dit neemt uiteraard niet weg dat ze nog steeds strafrechtelijk vervolgd kunnen worden door het parket of administratief beboet worden door de gewestelijke entiteit.

Volgende recente schendingen worden binnen de Stad Turnhout als prioritair gecatalogeerd:

- Schendingen m.b.t. het wijzigen van het aantal woongelegenheden

Dit betreft het wijzigen van het aantal woongelegenheden in een gebouw, evenals het vestigen van een woonentiteit in een niet daarvoor bestemd gebouw/constructie.

De creatie van bijkomende woongelegenheden berust op feitelijke elementen en hoeft niet noodzakelijk gepaard te gaan met fysieke verbouwingswerken.

Bijvoorbeeld: creëren van bijkomende woongelegenheden in een één- of meergezinswoning, creëren van een bijkomende woongelegenheden in de tuinzone, ...

Deze prioriteit is ingegeven omwille van de overlast en gezondheidsrisico's die overbezetting teweeg kan brengen, alsook omwille van het risico dat de gecreëerde woonvormen niet voldoen aan de vereiste normen inzake woonkwaliteit, veiligheid en gezondheid.

- Schendingen m.b.t. functiewijzigingen

Dit betreft het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed, waarvoor een vergunningsplicht bestaat.

Bijvoorbeeld: wijzigen van de functie kantoor naar winkel, permanent wonen in panden vergund voor verblijfsrecreatie, ...

Het bepalen van de toegelaten functie in een bepaald gebouw of constructie is één van de meest essentiële taken van stedenbouw. Deze schendingen kunnen verregaande gevolgen hebben waaronder de aantasting van het straatbeeld, effect op de mobiliteit, onvoldoende woonkwaliteit en gevaar voor veiligheid en gezondheid, ... Vandaar de keuze om deze schendingen prioritair te behandelen.

- Schendingen die een verstoring van de waterhuishouding tot gevolg hebben

Dit betreft alle vergunningsplichtige handelingen die betrekking hebben op het aanleggen van niet-overdekte constructies (verhardingen) zoals opritten, paden, terrassen, ...

Elk materiaal dat de natuurlijk bodem op een kunstmatige manier afdekt wordt beschouwd als verharding. Het betreft onder meer gestabiliseerd zand, klinkers, dolomiet, kiezels, keien, beton, kunstgras, ...

Daarnaast omvat dit ook schendingen die betrekking hebben op het niet naleven van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater, de Stedenbouwkundige Verordening inzake aansluiting van riolering en inbuizing van baangrachten van Stad Turnhout.

Deze prioriteit beoogt het behoud van het natuurlijk opslagvermogen van de bodem zodat hemelwater niet dient afgevoerd te worden via de openbare riolering en wateroverlast zo veel als mogelijk beperkt kan worden.

- Schendingen m.b.t. het kappen en snoeien van bomen

Overeenkomstig het reglement op kappen van bomen (bij gemeenteraadsbeslissing dd. 6 februari 1978) is het kappen van hoogstammige bomen die op 1,50 m hoogte een stamonttrek van minstens 50 cm heeft of waarvan de stam minstens 3,50 m hoog is, verboden zonder voorafgaande vergunning.

Het snoeien van dergelijke bomen waardoor zijn normale wasdom wordt geremd alsook het vernietigen van de bomen door een ander procedé dan het vellen, zijn eveneens verboden.

Deze prioriteit heeft niet alleen tot doel het groene karakter van de stad zoveel mogelijk te bewaren, maar ook om de gevolgen van de klimaatopwarming mee te ondervangen.

- Schendingen m.b.t. het wijzigen van het reliëf van gronden

Dit betreft - het aanmerkelijk wijzigen van het reliëf van de bodem door onder meer de bodem aan te vullen, op te hogen, uit te graven of uit te diepen waarbij de aard of de functie van het terrein wijzigt of die een aanpassing van de waterhuishouding tot gevolg hebben – in volgende waardevolle gebieden:

- ruimtelijke kwetsbare gebieden
- habitatrichtlijngebieden
- vogelrichtlijngebieden
- historisch permanente graslanden
- recente en mogelijke overstromingsgebieden

alsook op percelen in de directe omgeving ervan mits die schendingen een negatieve impact hebben op voormelde gebieden.

Schendingen m.b.t. uitdiepen van grachten, zijn niet beperkt tot bijzondere gebieden, maar hebben betrekking op het ganse grondgebied.

Bijvoorbeeld: egaliseren en ophogen van terreinen, het uitdiepen van grachten, het afgraven van akkers, het dempen van laagtes, het dempen van amfibieënpoeien, ...

Het aanwezige reliëf speelt een belangrijke rol in de waterhuishouding. Wijzigingen van het reliëf kunnen leiden tot beperkingen van waterinfiltratie in de grond en verdroging/verlaging van de grondwatertafel. Geaccumuleerd met de droogte veroorzaakt door de klimaatverandering, maken deze schendingen de stad Turnhout minder klimaat robuust. Het egaliseren van een terrein kan ook sterke gevolgen hebben voor de natuurwaarden op dat terrein.

- Schendingen tegen opgenomen voorwaarden in (omgevings)vergunningen

(Omgevings)vergunningen worden vaak voorwaardelijk verleend. De opgelegde 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.

Opgelegde voorwaarden zijn noodzakelijk om de vergunning te *kunnen* verlenen. Door het opleggen van voorwaarden geeft de vergunningverlenende overheid te kennen dan het aangevraagde zonder die voorwaarde niet vergunbaar zou zijn. De loutere miskenning van ervan is dus een voldoende basis om als prioritair op te volgen.

Bijvoorbeeld: niet uitvoeren van waterdoorlatende funderingen en verhardingen, het overschrijden van de toegestane oppervlakte verhardingen, het nalaten van de aanleg van een groenscherm, het niet of niet correct naleven van een advies van de dienst Integraal Waterbeleid, van opgelegde milieuvorwaarden, veiligheidsadviezen, ...

- Schendingen die het straatbeeld negatief beïnvloeden

Dit betreft schendingen die tot gevolg hebben dat de beeldkwaliteit wordt aangetast. Het uitzicht van op het openbaar domein is steeds van belang voor stad Turnhout. Allerhande werken die het uitzicht van het straatbeeld in het gedrang zouden kunnen brengen, vormen een bedreiging voor het straatbeeld. Dit wordt onder meer getoetst aan het beeldkwaliteitplan van stad Turnhout.

Het straatbeeld en het bewaren en restaureren van het erfgoed draagt in grote mate bij tot de uitstraling van stad Turnhout. Het zorgt onder meer voor een leefbare en aangename omgeving.

Bijvoorbeeld: wijzigingen aan voorgevels, reclamepanelen tegen gevels of in voortuinen, voortuinconstructies, gesloten afsluitingen in de voortuin, verhardingen/parkeerplaatsen in voortuinen, bouwhoogtes t.a.v. aanpalenden, doorbreken van eenheidsbebouwing, ...

- Flagrante schendingen

Dit betreft de onvergunde uitvoering van stedenbouwkundige handelingen waarvan eenieder redelijkerwijze behoort te weten dat een voorafgaande vergunning vereist is, alsook de schendingen die de overtreder en/of de eigenaar een aanzienlijk vermogensvoordeel opleveren.

Bijvoorbeeld: het optrekken van grote constructies, uitbreidingen op verdiepingen, ...

- Schendingen m.b.t. zonevreemde constructies

Dit betreft het verrichten van vergunningsplichtige handelingen aan of bij constructies die volgens het geldende bestemmingsplan niet in de juiste bestemming ligt.

Bijvoorbeeld: een woning in recreatiegebied, een industrieel bedrijf in landbouwgebied, een omvangrijk milieubelastend bedrijf in woongebied, een winkelbedrijf in industriegebied, een niet-bedrijfswoning in industriegebied, ...

- Gecombineerde schendingen (ruimtelijke ordening en milieu)

Deze prioriteit omvat alle schendingen die tegelijk een schending van de regelgeving ruimtelijke ordening als de milieuwetgeving uitmaken.

Bijvoorbeeld: panden of exploitaties waar de schendingen tegen milieuwetgeving gepaard gaan met schendingen inzake ruimtelijke ordening, wijzigen van de functie waarmee geluidsoverlast gepaard gaat, ...

Financiële en beleidsinformatie

Financiële informatie

Niet vereist.

Besluit

Artikel 1

De gemeenteraad gaat akkoord met het geactualiseerde handhavingsbeleid ruimtelijke ordening en legt in dat kader volgende prioriteiten vast:

- Schendingen m.b.t het wijzigen van het aantal woongelegenheden;
- Schendingen m.b.t. functiewijzigingen;
- Schendingen die een verstoring van de waterhuishouding tot gevolg hebben;
- Schendingen m.b.t. het kappen en snoeien van bomen;
- Schendingen m.b.t. het wijzigen van het reliëf van gronden;
- Schendingen tegen opgenomen voorwaarden in (omgevings)vergunningen;
- Schendingen die het straatbeeld negatief beïnvloeden;
- Flagrante schendingen;
- Schendingen m.b.t. zonevreemde constructies;
- Gecombineerde schendingen (ruimtelijke ordening en milieu).

Artikel 2

De lijst van prioriteiten zal worden overgemaakt aan het parket en de gewestelijke beboetingsinstantie.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens De Gemeenteraad

Dirk Verhelst
Waarnemend algemeen directeur

Peter Segers
Voorzitter gemeenteraad