

Vlaamse overheid

Koning Albert II-laan 19 bus 12

1210 BRUSSEL

T 02 553 83 02

F 02 553 83 05

www.ruimtevlaanderen.be

Nota aan mevrouw Joke Schauvliege

Vlaams minister van Omgeving, Natuur en Landbouw

Betreft: Gewestelijke handhavingsprioriteiten Ruimtelijke Ordening

1. Algemene situering

Het handhavingsprogramma Ruimtelijke Ordening (HHpr RO) is in werking sedert 18 november 2015. Hierin is voorzien dat de Vlaamse minister jaarlijks de "*gewestelijke prioriteiten*" bepaalt op basis waarvan de gewestelijke overheid de handhaving van de Ruimtelijke Ordening zal uitvoeren. In het programma zelf zijn criteria uitgezet om het prioriteitenbeleid verder uit te werken en het prioritaire karakter van risico's en schendingen waartegen moet worden opgetreden, te bepalen.

Bij het opstellen van dit document is vanuit Ruimte Vlaanderen aan de verschillende handhavingspartners, waaronder de RO-Inspectie, de HRH, de inspecties van andere beleidsvelden zoals OE, Wonen, de VHRM (milieu), het openbaar ministerie, de lokale politie en de VVSG een rondvraag gedaan. Er is hen gevraagd om vanuit hun concrete expertise aan te geven welke prioriteiten zij voor het gewest weggelegd zien. Welke risico's en schendingen verdienen bijzondere aandacht, welke zijn een knelpunt, ... De suggesties en aanbevelingen konden zowel betrekking hebben op algemene prioriteiten, dan wel op zeer concrete risico's die naar prioriteiten vertaald kunnen worden.

Ook de lokale partners en hun lokale prioriteiten zijn in dit prioriteitenverhaal niet uit het oog verloren. Er is voor hen in het HHpr RO voorzien in een afzonderlijke categorie van "*gezamenlijke prioriteiten*". Dit zijn lokale prioriteiten die in samenspraak met de steden en gemeenten worden opgenomen als gewestelijke prioriteiten ter ondersteuning van het lokale handhavingsbeleid. Hiervoor is een afzonderlijke bevraging opgezet, die apart wordt verwerkt.

2. Situering van de gewestelijke prioriteiten binnen het HHpr RO

De "*gewestelijke prioriteiten*" worden vastgesteld op basis van een aantal richtlijnen/criteria die in het HHpr RO zijn opgenomen (zie pag. 18 – 19 van het HHpr RO). Deze richtlijnen/criteria vormen het uitgangspunt voor het vaststellen van de "*gewestelijke prioriteiten*" en zijn erop gericht deze in hanteerbare termen voor handhaving om te zetten. Dit is de opgave in dit document.

Eens vastgesteld, vormen de “*gewestelijke prioriteiten*” op hun beurt op het niveau van het traject een **selectie criterium** dat in de praktijk steeds in overweging wordt genomen wanneer men op het veld geconfronteerd wordt met een risico of een schending en de daaropvolgende vraag welke actie dient genomen te worden.

Naast deze “*gewestelijke prioriteiten*” gelden op het niveau van het traject nog **andere selectiecriteria** die niet uit het oog mogen worden verloren en die rechtstreeks in het HHpr RO zijn bepaald.

Elk concreet geval dient steeds te worden getoetst aan het algemeen criterium van de actuele ruimtelijke impact. Een gebrek aan **ernstige actuele ruimtelijke impact** maakt dat er geen prioriteit kan gegeven worden aan de behandeling van de schending ook al zou het gebied of het thema op zich als prioriteit kunnen gekwalificeerd worden volgens de hiernavolgende indeling in gebiedsgerichte prioriteiten of thematische en specifieke prioriteiten¹. Een ernstige negatieve weerslag op de omgeving en het leefmilieu is een basisvereiste voor de prioritering.

Zo zal, indien een concreet geval zich voordoet als een gewestelijke prioriteit, ook steeds het tijdsverloop en dus het **recente karakter**² van de schending de verdere aanpak mee bepalen. Bij klachten van burgers zal ook steeds de **schending van rechten van derden** en onaanvaardbare **hinder voor omwonenden** mee in overweging worden genomen als verzwarende omstandigheid.

Bij de selectie van risico's en schendingen in **samenloop met schendingen van andere sectorale regelgeving** zal er ook moeten toegezien worden dat de inpasbaarheid in de trajectaanpak van het HHpr RO niet verloren gaat.

Aan de samenloop met risico's en schendingen in andere sectoren kan uiteraard enkel prioriteit verleend worden **voor zover dit binnen de eigen sector ook prioritair behandeld** wordt. Een loutere samenloop van een niet-prioritaire schending in een andere sector met een niet-prioritaire RO-schending creëert op zich nog geen prioriteit voor RO.

3. Algemeen opzet van de gewestelijke handhavingsprioriteiten : realisatie van de doelstellingen van de beleidsplannen van Vlaanderen

De inhoudelijke doelstellingen van het ruimtelijke beleid worden op Vlaams niveau bepaald door de gewestelijke beleidsplannen. Wat prioritair is in handhaving moet bijdragen tot realisatie van die doelstellingen en de goede ruimtelijke ordening vandaag. Het ruimtelijk beleid beoogt de juiste condities te

¹ Zie punt V

² Het begin van de verstoring situeert zich binnen de 5 jaar in RKG/ORG en binnen de 3 jaar in andere gebieden

scheppen om het rendement van het bestaand ruimtebeslag te verhogen en de verstedelijkingsdruk op de open ruimte aanmerkelijk te doen dalen. Tegelijk moet de verharding binnen de vandaag ingenomen ruimte beperkt blijven. Het is belangrijk de groenblauwe dooradering te versterken en ruimte te bieden aan water in watergevoelige gebieden. Het gericht toelaten van bijkomende functies of functiewijzigingen in laag-dynamische gebieden (in landbouwgebied, WUG) en algemeen in gebieden buiten knooppunten, kan toegelaten zijn, maar wat daarbuiten valt, dient gehandhaafd te worden.

4. Matrix

Deze matrix is een praktische handhavingstool waarin de jaarlijkse prioriteiten als één van de parameters is opgenomen. De prioritaire gebieden zijn terug te vinden 5.1., de prioritaire thema's in 5.2.

	JAARLIJKSE PRIORITEITEN				
		IN PRIORITAIR GEBIED		IN NIET PRIORITAIR GEBIED	
		THEMA / SPECIFIEK		THEMA / SPECIFIEK	
		PRIOR	NIET PRIOR	PRIOR	NIET PRIOR

TIJDS- VERLOOP	RECENT			VERDER AFTOETSEN		VERDER AFTOETSEN		IN PRINCIPE ZONDER GEVOLG
	NIET RECENT	VERDER AFTOETSEN		IN PRINCIPE ZONDER GEVOLG		IN PRINCIPE ZONDER GEVOLG		ZONDER GEVOLG
VERDER AF TE TOETSEN AAN DE		JA	NEEN	JA	NEEN	JA	NEEN	
	ONAAANVAARBARE HINDER/ RECHTEN DERDEN		ZONDER GEVOLG		ZONDER GEVOLG		ZONDER GEVOLG	
	ERNSTIGE VOORT-SCHRIJDEnde SCHADE AAN DE OMGEVING		ZONDER GEVOLG		ZONDER GEVOLG		ZONDER GEVOLG	

ACTUELE RUIJTE- LIJKE IMPACT	REGULARISEERBAAR	ZONDER GEVOLG	*	ZONDER GEVOLG	*	ZONDER GEVOLG	*	
	INPASBAAR IN DE PLAATSELIJKE GRO	ZONDER GEVOLG	*	ZONDER GEVOLG	*	ZONDER GEVOLG	*	

* verzwarende factoren : indien beide factoren cumulatief vervuld zijn : groen

ZONDER GEVOLG = geen inzet handhavingsinstrumenten, wel andere oplossingsgerichte acties mogelijk : preventie, overleg, regularisatie, planologische oplossing, vrijwillig herstel, doorverwijzen naar burgerlijke procedure

5. Jaarlijkse prioriteiten

5.1. In eerste orde : gebiedsgerichte prioriteiten volgens de Vlaams krachtlijnen en uitdrukkelijk Vlaamse beleidskeuzes

Voorafgaand : Focus binnen de prioritare gebieden op het naleven van de Vlaamse krachtlijnen of uitdrukkelijke Vlaamse beleidskeuzes opgenomen in GRUP's, gewestelijke verordeningen en omzendbrieven

Ontwikkelingen die strijden met de uitdrukkelijke keuzes in de bepalingen van goedgekeurde gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen:

- Het manifest ingaan tegen een expliciet verbod in de bestemmingsvoorschriften van een goedgekeurd GRUP zonder dat daarvoor wettelijke mogelijkheden (zoals toelaatbare functiewijzigingen) bestaan;
- Het niet ten uitvoer brengen van een aan de realisatie van een in een GRUP verbonden bestemming verbonden flankerende of compenserende maatregel.

Prioriteiten : Aandacht voor bijzondere gebieden en/of problematieken vanuit de Vlaamse beleidskaders en doelstellingen van de gewestelijke beleidsplannen

5.1.1. Algemeen prioritare gebieden

Het is voor het gewest de prioriteit bij uitstek om de goede ruimtelijke ordening te beschermen in de **Ruimtelijk kwetsbare gebieden (RKG)**, zoals aangeduid in gewestelijke plannen (gewestplannen/ GRUP's).

Handhaving moet zich richten op :

- niet toegelaten ontwikkelingen die het ruimtebeslag doen toenemen;
- niet toegelaten ontwikkelingen die de verhardingsgraad binnen het bestaand ruimtebeslag verhogen;
- functies strijdig aan het open karakter van het gebied.

Primair zal hierbij worden gekeken naar overtredingen op plaatsen die een belangrijke meerwaarde hebben op het vlak van leefkwaliteit (overstromingsgevoelig gebied, ...), ecologie (Natura 2000, VEN, ...) of voedselproductie (landbouwcultuurgronden).

Prioriteiten kunnen zich **in andere gebieden**³ voordoen in zoverre er **samenloop** met schendingen van andere sectorale regelgeving is of in zoverre er afwegingen in functie van andere sectoren gelden of in de mate dat er onaanvaardbare stedenbouwkundige hinder ontstaat voor omwonenden:

- in landbouwgebied: schendingen in samenloop met prioritair schendingen voor het milieubeleid in functie van het beschermen van natuur, bos en landbouwareaal;
- woongebied en andere gebieden: schendingen in samenloop met prioritair schendingen op de woningkwaliteitsvereisten;
- parkgebieden en ander gebieden: schendingen in samenloop met prioritair schendingen voor het OE-beleid in functie van het beschermen van bedreigde onroerende goederen.

5.1.2 Specifieke gebieden

De gewestelijke handhaving in deze gebieden moet steeds worden gekoppeld aan de beoogde doelstelling die het ruimtelijke ordeningsbeleid wil bereiken. Het gaat om - gebieden waarvoor **nieuwe en toekomstgerichte beleidslijnen** worden uitgezet zoals:

- (a) **watergevoelige openruimtegebieden / overstromingsgevoelige gebieden van CIW**
- (b) **woonreservegebieden**
- (c) **signaalgebieden**

Is het doel vb. een waterbergende functie te voorzien in die gebieden, dan dient er vanuit handhaving te worden opgetreden tegen bestaande illegale constructies en verhardingen. De handhaving richt er zich in essentie op het voorzien van de randvoorwaarden om de gewestelijke doelstellingen te realiseren doch wel in zoverre het niet louter in functie van het lokale vergunningenbeleid is.

5.2. In tweede orde : themagerichte en specifieke prioriteiten

³ Eveneens voor wat de gewestelijke plannen (gewestplannen/ GRUP's) betreft.

Bij de schendingen van de themagerichte en specifieke prioriteiten, zal in eerste orde de gebiedsgerichte toets dienen te gebeuren zoals in het vorige luik omschreven.

Binnen de voornoemde prioritaire gebieden zal vervolgens worden nagegaan of de concrete schending onder de aanpak van de prioritaire thema's of specifieke fenomenen zoals hiernavolgend bepaald, valt.

De matrix geeft aan in welke volgorde de beoordeling concreet verloopt.

5.2.1 Toezicht op vergunningen : het niet naleven van stedenbouwkundige voorwaarden

Op vergunningen in prioritaire gebieden indien deze ingezet worden om specifieke doelstellingen vanuit het ruimtelijk beleid te realiseren. Zo bv. voorwaarden met betrekking tot herbebossen, aanplanten groenschermen, inrichten bufferzones, aanleg systemen noodzakelijk voor waterberging.

Op gewestelijke vergunningen inzake handelingen van algemeen belang (bijzondere procedure) bij inbreuken op afgeleverde stedenbouwkundige vergunningen of vergunningsplicht:

- Het niet naleven van aan de vergunning verbonden dwingende voorwaarden bedoeld om de impact van het project te milderen en/of in te gaan op geformuleerde bezwaren van derden / externe adviezen;
- Het zonder daartoe over de nodige stedenbouwkundige vergunning te beschikken uitvoeren van handelingen die bovennormale impact hebben op aangelanden.

5.2.2 Vergunningsplichtige functiewijzigingen en strijdig gebruik

In geval van strijdig gebruik bij uitdrukkelijke verbod in de voorschriften van de gewestelijke plannen (RUP's etc.) in prioritaire gebieden wanneer deze de actuele doelstellingen en beleidskeuzes (nog) weerspiegelen.

In geval van onaanvaardbare hinder voor omwonenden bij vergunningsplichtige functiewijzigingen en strafbare zonevreemde activiteiten in prioritaire gebieden en ook daarbuiten zoals :

- bedrijfsactiviteiten die het gebruiksgenot en privacy van omwonenden aantasten;
- zonder vergunning stapelen van materiaal die onaanvaardbare hinder voor de omwonenden veroorzaakt;
- illegale reliëfwijzigingen met een negatieve impact op de waterhuishouding gepaard gaande met onaanvaardbare hinder voor omwonenden.

5.2.3 Overtreding afwijkingsregels

In geval van zonevreemde constructies in prioritaire gebieden gekoppeld aan de kwetsbaarheid van de bestemming.

In geval van afwijkingsvoorwaarden opgenomen in een planologisch attest verleend door Vlaanderen, of van de (afwijkings-)voorwaarden overgenomen vanuit een Vlaams ruimtelijk advies in een provinciaal of gemeentelijk planologisch attest.

5.2.4. Specifieke prioriteiten bij complexe schendingen

In geval van niet-vergunde verhoging van het aantal woonegelegenheden en functiewijzigingen naar wonen in niet-hoofdzakelijk vergunde constructies in combinatie met schendingen van woningkwaliteitsvereisten, die prioritair gehandhaafd worden door de wooninspectie, ongeacht het gebied.

In geval van illegale reliëfwijzigingen in prioritaire gebieden in combinatie met :

- illegaal beheer en opslag van afvalstoffen;
- in de 5-meter erfdienstbaarheidszone langs waterwegen.

In geval van illegale ontbossing in prioritaire gebieden.

In geval van illegale afbraak van bedreigde onroerende goederen, die beschermd zijn en erfgoedwaarde bezitten, ongeacht het gebied.

In geval van illegale constructies langs gewestwegen in prioritaire gebieden in combinatie met de creatie van een verkeersonveilige situatie, waarop prioritair gehandhaafd wordt door de AWV.

5.2.5. Specifieke prioriteiten op basis van frequentie van de schending en hoedanigheid van de overtreder

- Bij herhaalde schendingen die een georganiseerd karakter vertonen en die gericht zijn op vermogensvoordelen;
- Bij herhaalde schendingen door beroepspersonen zoals patrimoniumvennootschappen of aannemers en architecten, vastgoedmakelaars, notarissen etc.;
- Bij herhaalde schendingen van overheden.