

Handhavingsplan Helder handhaven



KORTRIJK

COLOFON

Opdracht

Handhavingsplan Helder Handhaven

versie 16 april 2024

Opdrachtgever

Stad Kortrijk - Dienst Bouwen Milieu en Wonen

Onderzoeksteam

Stad Kortrijk

Deborah Vandermeulen

Bénédicte Siemoens

Fien Vermeulen

Atelier Romain

Arnout De Waele

Janne Vaes

Stad Kortrijk

Grote Markt 54

8500 Kortrijk

+32 (0) 56 27 84 00

bouwen.milieu.wonen@kortrijk.be

www.kortrijk.be

Atelier Romain

Dendermondsesteenweg 50

9000 Gent

+32 (0) 9 233 69 76

info@atelierromain.be

www.atelierromain.be



KORTRIJK



ATELIER
ROMAIN

Visie	4
Prioriteiten	6
Methodiek en Traject	10

Visie

Vlaanderen zet momenteel sterk in op partnerschap en subsidiariteit.

Op lokaal niveau betekent dit de uitrol van prioriteiten binnen een lokaal handhavingsplan. Dit biedt ons bestuur handvaten om beleidsmatig correct te handhaven binnen een complementair beleid.

Een lokaal handhavingsplan laat toe de stap te zetten van een reactief naar een proactief beleid.

Daarnaast zal het met een eigen handhavingsplan veel evidenter zijn om structureel op te treden tegen ernstige misdrijven gezien zowel de Hoge Raad voor Handhavingsuitvoering in haar adviesbevoegdheid als het Openbaar Ministerie sterk de nadruk legt op een gedragen en politiek gevalideerd beleidsplan ten aanzien van het lokaal optreden tegen misdrijven.

We werken **drie basisprincipes** uit.

Basisprincipe één van het handhavingsbeleid richt zich voornamelijk op het aspect van informeren en sensibiliseren. Een van de belangrijkste manieren waarop deze informatie wordt verspreid is de mogelijkheid tot voorbesprekingen voorafgaand aan het indienen van een omgevingsaanvraag. Dit draagt bij aan een beter begrip van de regelgeving en kan helpen mogelijke misverstanden te voorkomen. Daarnaast wordt er meer nadruk gelegd op communicatie via digitale kanalen, zoals website en sociale media. Deze platforms bieden een breed bereik en stellen ons in staat om snel en efficiënt informatie te delen met een groot publiek. Het doel van deze aanpak is om de transparantie te vergroten, de betrokkenheid van de burger te bevorderen en het bewustzijn rondom het omgevingsbeleid te vergroten.

Basisprincipe twee van het handhavingsbeleid legt de nadruk op het belang van proactieve controles in plaats van enkel reactieve controlemethoden.

Dit principe erkent het belang van anticiperen op mogelijke overtredingen. In plaats van alleen te reageren op klachten of overtredingen die worden gemeld, streeft dit principe ernaar om proactief te handelen door regelmatig controles uit te voeren. Door systematisch controles uit te voeren, op voornamelijk de bijzondere voorwaarden van een omgevingsvergunning, kunnen potentiële problemen vroegtijdig worden geïdentificeerd en aangepakt, voordat ze uitgroeien tot grotere overtredingen of onomkeerbare schade veroorzaken aan de omgeving.

Door proactief te zijn in het handhaven, wordt de effectiviteit van het handhavingsbeleid vergroot en wordt voorkomen dat overtredingen onopgemerkt blijven. Een proactieve aanpak draagt bij aan het creëren van een gezonde nalevingscultuur en duurzame leefomgeving.

Binnen **basisprincipe drie** streven we ernaar om een gedifferentieerde aanpak te hanteren bij het bepalen van de gevolgen voor overtredingen, waarbij we rekening houden met de aard en impact van de overtreding. Dit start dan ook met het vaststellen van **prioriteiten** die zijn gebaseerd op verschillende factoren, waaronder de aard van de overtredingen, de potentiële ruimtelijke impact ervan en de specifieke lokale behoeften binnen de beleidsvisie van de stad Kortrijk. Deze prioriteiten worden eveneens afgestemd op de Gewestelijk handhavingsprioriteiten maar houden voornamelijk rekening met uitdagingen van de stad.

Door deze prioriteiten vast te stellen, kunnen we gerichte maatregelen nemen en passende consequenties verbinden aan een bepaalde overtreding. Dit kan variëren van informerende, sensibiliserende maatregelen tot waarschuwingen, aanmaningen, het opleggen van boetes of het starten van juridische procedures rekening houdend met de aard en de impact ervan.

Met het toepassen van deze drie basisprincipes streven we ernaar om een goede verhouding te vinden tussen het handhaven van ons omgevingsbeleid en het bieden van ondersteuning en begeleiding aan onze burgers en ondernemers met als doel het bevorderen van een leefbare omgeving voor elke inwoner van Kortrijk.

Prioriteiten

ALGEMENE BASISPRIORITEIT

Het niet naleven van de bijzondere voorwaarden in een (omgevings)vergunning

PRIORITAIRE OVERTREDINGEN

Impact op bebouwde ruimte

Krachtlijnen Bouwcode

- | | |
|---|---|
| 1. Manifeste (zonevreemde) functiewijzigingen | <ul style="list-style-type: none">- De juiste functie op de juiste plaats;- Levendige buurten met een mix aan activiteiten;- Draagkracht van de site en de omgeving;- Kwalitatief bouwen |
| 2. Aantasting van de beeldkwaliteit binnen de contouren van het BKP | <ul style="list-style-type: none">- Draagkracht van de site en de omgeving;- Aandacht voor beeldkwaliteit |
| 3. Vermeerderen van het aantal woongelegenheden | <ul style="list-style-type: none">- De juiste functie op de juiste plaats;- Draagkracht van de site en de omgeving;- Kwalitatief bouwen |

Impact op open ruimte

Krachtlijnen Bouwcode

- | | |
|--|---|
| 4. Groenvoorzieningen en bomen | <ul style="list-style-type: none">- Energie-efficiënte, circulaire en klimaat robuuste stad;- Aandacht voor beeldkwaliteit;- Groenblauwe stad |
| 5. Water en verhardingen | <ul style="list-style-type: none">- Energie-efficiënte, circulaire en klimaat robuuste stad;- Aandacht voor beeldkwaliteit;- Groenblauwe stad |
| 6. Overtredingen die onmiddellijk gevaar veroorzaken, de leefomgeving of het aanwezige erfgoed ernstig schaden | <ul style="list-style-type: none">- Kwalitatief bouwen;- Draagkracht van de site en de omgeving |

Algemene basisprioriteit: Het niet naleven van de opgenomen voorwaarden in een (omgevings)vergunning

Dit betreft de controle en/of het ingaan tegen het niet naleven van de bijzondere voorwaarden in een (omgevings)vergunning.

(Omgevings)vergunningen worden vaak voorwaardelijk verleend. Daarin wordt een onderscheid gemaakt tussen 'specifieke/bijzondere' voorwaarden die in functie van het project en zijn context zijn opgelegd, en meer algemene 'gangbare' voorwaarden. Opgelegde voorwaarden kunnen noodzakelijk zijn om een vergunning te kunnen verlenen. Door het opleggen van voorwaarden geeft de vergunningverlenende overheid te kennen dat de vergunningsaanvraag slechts vergunbaar is onder de opgenomen voorwaarden.

Prioriteit 1: Manifeste (zonevreemde) functiewijzigingen

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

Het (gedeeltelijk) wijzigen van een hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed geheel naar andere functie(s) zonder voorafgaand een vergunning te bekommen, kan verregaande gevolgen hebben voor het leefmilieu en de woonkwaliteit van Kortrijk. Een van de belangrijkste taken van stedenbouw is namelijk het bepalen van de toegelaten functie in een bepaald gebouw of constructie. Schendingen met betrekking tot functiewijzigingen kunnen een impact hebben op onder meer het straatbeeld, de mobiliteit, de woonkwaliteit, oneerlijke concurrentie en de veiligheid en gezondheid van haar bewoners. Bovendien belet het ook het correct monitoren van de cijfers voor wonen en ondernemen. Schendingen worden onder meer getoetst aan de Bouwcode van Kortrijk.

Voorbeelden:

- Het wijzigen van de hoofdfunctie kantoor naar winkel
- Permanente verblijfsrecreatie in panden vergund voor wonen

Prioriteit 2: aantasting van de beeldkwaliteit binnen de contouren van het BKP

Deze werken worden onder meer getoetst aan het Beeldkwaliteitsplan en de Bouwcode van Kortrijk. Het beeldkwaliteitsplan beslaat drie hoofdonderdelen zijnde de binnenstad, de waardevolle stadswijken en de kernen van de deelgemeentes die op hun beurt in deelzones zijn onderverdeeld. Enkel aantastingen binnen deze zones worden als prioritair beschouwd.

Voorbeelden:

- Het aanbrengen van publiciteitsinrichtingen die niet in overeenstemming zijn met de originele toestand en/of kleur van het gebouw;
- De uitbreiding van het hoofdvolume tegenover de originele toestand van het gebouw;
- Het wijzigen van raamopeningen in de voor- en/of zijgevel tegenover de originele toestand van het gebouw;
- Het aanbrengen van gevelafwerkingen of het schilderen van de gevel.

Prioriteit 3: het vermeerderen van het aantal woongelegenheden

Dit betreft enerzijds het vermeerderen van het aantal woongelegenheden in een gebouw en anderzijds het creëren van een woongelegenheid in een niet daarvoor bestemd gebouw of constructie.

Het verhogen van het aantal woongelegenheden berust op feitelijke elementen en gaat niet noodzakelijk gepaard met fysieke verbouwingswerken. Het wijzigen van het aantal woongelegenheden kan leiden tot overlast in de buurt en gezondheidsrisico's die overbezetting met zich meebrengen. Bovendien bestaat er het risico dat de bijkomende woongelegenheden niet voldoen aan de vereiste normen inzake woonkwaliteit, veiligheid en gezondheid. Het vermeerderen van het aantal woongelegenheden wordt onder meer getoetst aan de Bouwcode van Kortrijk.

Voorbeelden:

- Het creëren van bijkomende woongelegenheden in een eengezinswoning of meergezinswoning;
- Het creëren van een bijkomende woongelegenheid in de tuinzone
- Het creëren van een bijkomende woongelegenheid in een magazijn

Prioriteit 4: Groenvoorzieningen en bomen

Bomen dragen bij tot het groene karakter van de stad en hebben een positieve invloed op de klimaatverandering, waardoor het kappen, beschadigen of het niet aanplanten van bomen prioritair behandeld wordt. Schendingen worden onder meer getoetst aan de Bouwcode van Kortrijk.

Voorbeelden:

- Het zodanig snoeien van bomen waardoor de bomen beschadigd of in hun normale groei geremd zijn;
- Het vellen van bomen;
- Het niet of niet juist aanplanten van een boom;

Prioriteit 5: Water en Verhardingen

Dit betreft alle meldingsplichtige of vergunningsplichtige handelingen die een verstoring van de waterhuishouding tot gevolg hebben.

Deze meldingsplichtige of vergunningsplichtige handelingen kunnen betrekking hebben op:

- Het wijzigen van het bodemreliëf 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 en die aanpassing zorgt voor een verstoring van de waterhuishouding en de directe omgeving ervan.
- Het aanleggen van niet-overdekte constructies (verhardingen) zoals opritten, paden, terrassen, ... die de natuurlijke bodem op een kunstmatige manier afdekken.
- Het niet of niet juist aanleggen van een hemelwaterput, infiltratievoorziening, groendak of buffervoorziening in strijd met de gewestelijke hemelwaterverordening.

De impact op de verstoring van de waterhuishouding wordt mede bepaald door de ligging (bv. overstromingsgevoelig gebied, ontvangende waterloop, infiltratiecapaciteit van de bodem) en de omvang (bv. oppervlakte van bebouwing/verharding). Schendingen met betrekking tot verstoring van de waterhuishouding kunnen een impact hebben op onder meer het leefmilieu, de woonkwaliteit, de veiligheid en de gezondheid. Schendingen worden onder meer getoetst aan de Bouwcode van Kortrijk.

Voorbeelden:

- Aanleggen van extra verharding zonder vergunning of in strijd met de bouwcode
- Het egaliseren en ophogen van terreinen;
- Het uitdiepen of dempen van grachten;
- Het afgraven van akkers;

Prioriteit 6: Overtredingen die aanleiding geven tot acuut gevaar, de woonkwaliteit of het aanwezig erfgoed ernstig aantasten.

Dit zijn overtredingen waarbij de openbare veiligheid, de veiligheid van bewoners, aannemers,... Of de woonkwaliteit of erfgoedwaarden ernstig in het gedrang komen waarbij een kordate aanpak vereist is.

Voorbeelden:

- Het verbouwen van een woning zonder vergunning waarbij de stabiliteit ernstig in vraag kan worden gesteld.
- Het verbouwen van de woning zonder vergunning met ernstige aantasting van de leefkwaliteit van de aanpalende eigenaars of van de bewoner zelf
- Het verbouwen van een woning opgenomen op de inventaris van bouwkundig erfgoed waarbij de erfgoedwaarden wezenlijk aangetast worden.

Doelstelling, Methodiek en Traject

Doelstelling

De belangrijkste doelstelling werden reeds in de inleiding geformuleerd. Het handhavingsplan heeft tot doel om een efficiënte en effectieve handhavingmethode toe te passen.

- Het bewaren van de goede ruimtelijke ordening
- Het verbeteren van de leefkwaliteit
- Het vermijden van inbreuken en misdrijven in de toekomst

Efficiënte handhaving streeft naar preventie van schendingen en een handhavingsaanpak op maat. Dit impliceert een verstandige toepassing van beschikbare middelen, waarbij personeel, materieel en instrumenten optimaal worden ingezet om zowel individuele doelstellingen als collectieve meerwaarde te bereiken. Handhaving dient redelijk, pragmatisch en met gezond verstand te gebeuren om het maatschappelijk draagvlak niet in gevaar te brengen. Een benadering die rechtvaardig en proportioneel is, wordt sneller geaccepteerd en bevordert begrip voor opgelegde herstelmaatregelen en sancties.

Effectieve handhaving is gericht op het streven naar een zo spoedig en adequaat mogelijk herstel, in plaats van louter sanctionerend op te treden. Redelijkheid en klantvriendelijkheid staat hier nog steeds centraal. Wanneer een schending wordt vastgesteld moet deze op de meest efficiënte wijze verholpen worden. Onmiddellijke actie voorkomt zware investeringen in een latere fase. In de meeste gevallen wordt gestart vanuit een zacht handhavingstraject dat case per case (maatwerk) wordt bepaald. Duidelijke communicatie over de prioriteiten en duidelijke inlichtingen over hoe de overtreder kan overgaan tot vrijwillig herstel is het uitgangspunt. Elke actie moet in proportie zijn met de concrete situatie. Gerichtere handhaving draagt bij tot een grotere naleving.

Sancties worden enkel ingezet als dit de enige manier is om de effectiviteit te garanderen. Een burger die pertinent weigert de regelgeving te volgen, mag in geen geval aangemoedigd worden. Deze principes moeten hun doorwerking krijgen in de inzet van het handhavingsinstrumentarium. Sancties kunnen worden ingezet als ontradingsmiddel om toekomstige inbreuken of misdrijven te vermijden. Dit proces dient transparant en consistent te verlopen, zodat het voor de burger helder is wat hij kan verwachten.

Methodiek en Traject

Met methodiek wordt de concrete stedelijke werkwijze in individuele dossiers bedoeld. Het handhavingsinstrumentarium werd immers decretaal omschreven en opgelijst. Dit beleidsplan richt zich dus enkel op wat en hoe we het bestaande omgevingsbeleid gaan handhaven.

Overtredingen binnen de opgesomde prioriteiten worden hoofdzakelijk proactief opgespoord en zullen het voorwerp zijn van een handhavingstraject. De keuze voor een bepaald traject wordt ingegeven door een aantal parameters:

- Valt de overtreding onder de prioriteiten van het handhavingsbeleid van de stad?
- Veroorzaakt de overtreding een schending van de goede ruimtelijke ordening?
- Komen de werken zoals ze worden of werden uitgevoerd zonder noodzakelijke aanpassingen in aanmerking voor een regularisatievergunning?
- Zijn de werken al uitgevoerd of nog in uitvoering?

Er wordt in de meeste gevallen gestart vanuit het zacht handhavingstraject. Dit mikt op het vrijwillig herstel van de schending of het misdrijf. Indien via dit zacht handhavingstraject geen sprake is van bereidheid tot vrijwillig herstel wordt er overgegaan naar een hard handhavingstraject.

Zachte handhaving: Via zachte handhaving informeren we de burger over de vastgestelde illegale situatie op zijn perceel en lichten we toe hoe men de situatie vrijwillig kan herstellen (aanpassingswerken of **minnelijke schikking***) Dit kan zowel mondeling als schriftelijk. Dit gebeurt op een adviserende en pragmatische manier. Hoewel dit handhavingstraject volstrekt informeel kan zijn, is het aangewezen daarvan ook een traceerbaar spoor te laten door interne registratie. Via de interne software wordt een meldingsdossier aangemaakt die enkel voor het bestuur en zijn administratie zichtbaar is.

**Minnelijke schikking: overeenkomst tussen de overheid en een overtreder, In plaats van direct juridische stappen te ondernemen, kunnen de betrokken partijen onderhandelen over een passende oplossing. Dit kan bijvoorbeeld een financiële boete, het treffen van maatregelen om de overtreding te herstellen, of het naleven van bepaalde voorwaarden inhouden.*

Harde handhaving: Indien er geen respons of vrijwillige corrigerende acties worden ondernomen via het zachte handhavingstraject of indien de situatie als ernstig wordt beschouwd, zal het strenge handhavingstraject worden geïnitieerd

Wanneer werken in uitvoering zijn, zonder vergunning en het misdrijf als ernstig kan worden beschouwd is het opleggen van een **stakingsbevel** een effectief middel om onherstelbare schade te vermijden. Een stakingsbevel impliceert altijd een proces-verbaal.

In alle andere gevallen wordt gestart met een **aanmaning**. De aanmaning heeft nog steeds het karakter van van een informatieverstrekking maar kan het noodzakelijke "duwtje" zijn om alsnog vrijwillig herstel te bekomen. De aanmaning wordt opgenomen in het vergunningenregister. Voor elk dossier worden maximaal 2 aanmaningen verstuurd over een termijn van maximaal 60 dagen.

Wanneer de aanmaning nog steeds niet het gewenste resultaat oplevert wordt een **proces-verbaal** opgesteld en zo het vervolgtraject ingeleid. Elk proces-verbaal wordt opgenomen in het vergunningenregister.

Beslist het Openbaar Ministerie (Het Parket) over te gaan tot dagvaarding in geval van een misdrijf, kan de herstelmaatregel als herstellvordering bij de correctionele rechtbank worden ingediend.

Beslist het Openbaar Ministerie (Het Parket) niet over te gaan tot dagvaarding in geval van een misdrijf begaan na 1 maart 2018, dan kan gekozen worden om een herstel te bekomen via het opleggen **van een bestuurlijke maatregel***.

*(*Op lokaal niveau zijn enkel de burgemeester en de stedenbouwkundig inspecteur bevoegd om een bestuurlijke maatregel op te leggen)*

Men moet niet wachten tot het openbaar ministerie een besluit genomen heeft om een bestuurlijke maatregel op te leggen maar indien er een rechterlijke uitspraak komt, heeft deze wel voorrang op de bestuurlijke maatregel.

- Bestuurlijke maatregelen

Last onder dwangsom: Dit houdt in dat de overtreder een bepaalde tijd krijgt om de overtreding te stoppen of te corrigeren. Als dit niet gebeurt binnen de gestelde tijd, moet een geldbedrag per dag van instandhouden van de overtreding, de dwangsom, betaald worden. Het idee hierachter is dat de dreiging dat de dwangsom moet betaald worden, de overtreder motiveert om over te gaan tot herstel.

Bestuursdwang: Dit houdt in dat de overheid zelf ingrijpt om de overtreding te stoppen of te herstellen. De kosten hiervan worden vervolgens verhaald op de overtreder.

Timing

Het handhavingsplan is van toepassing vanaf **1 januari 2025** en richt zich op recente, actuele en toekomstige feiten. Onder 'recent' wordt verstaan: feiten **die maximaal 5 jaar** voorafgaand aan de vaststelling zijn ontstaan of gepleegd.

Die keuze is ingegeven door enerzijds de beleidsoptie om een handhavingstraject uit te werken voor de toekomst op basis van prioriteiten en preventie maar anderzijds om juridische steekspelen omtrent oudere feiten en mogelijke verjaring te vermijden.

Stedenbouwkundige overtredingen die op het moment van de vaststelling toch ouder blijken te zijn kunnen alsnog vastgesteld worden ten behoeve van een registratie in het vergunningenregister en kunnen eveneens de basis zijn van een vrijwillig herstel. De situatie is dus analoog met de behandeling van niet-prioritaire feiten

Evaluatie

Het handhavingsplan moet voldoende flexibel zijn en blijven om op nieuwe tendensen of gewijzigde wetgeving te kunnen inspelen.

Acties uitgevoerd op basis van het handhavingsplan zullen worden gemonitord. Het aantal dossiers, soorten inbreuken volgens prioriteit en de ingezette instrumenten zullen worden bijgehouden. Dergelijke data zijn essentieel voor de evaluatie van het handhavingsbeleid en kunnen bovendien zelfs dienen als input tot betere motivering van vergunningen.

De handhavingsambtenaar maakt jaarlijks een overzicht van de uitgevoerde acties met een korte toelichting en analyse. Op basis hiervan kan een bijstelling van de prioriteiten of methodiek gebeuren zodat het handhavingsbeleid actueel en dynamisch blijft.



KORTRIJK