



lokaal sterker samen

interleuven

Lokaal atrium kraainem

Handhaving

- Gemeentelijk omgevingshandhavingsbeleid via integrale aanpak
- Vergunningencafé
- Vraag stad Diest

05 juni 2025

Omgevingshandhaving: **integrale** en **beleidsmatige** aanpak

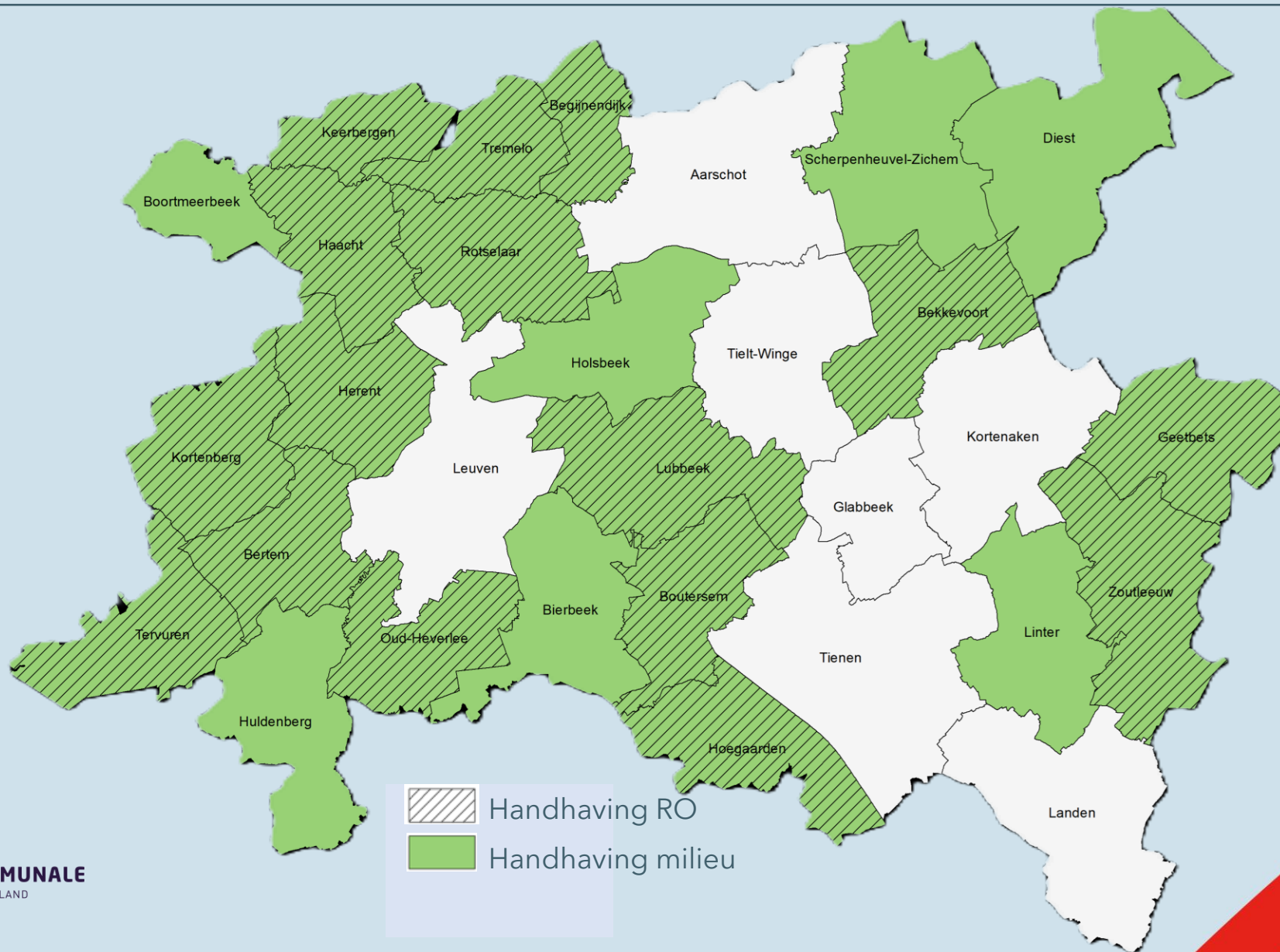
Integrale aanpak door:

- ruimtelijke ordening + milieu + onroerend erfgoed
- sensibilisering + proactieve handhaving + reactieve handhaving

Beleidsmatige aanpak door:

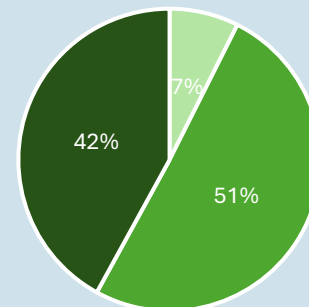
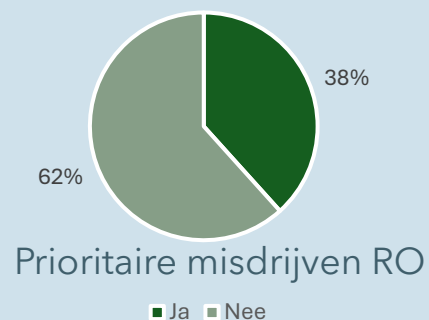
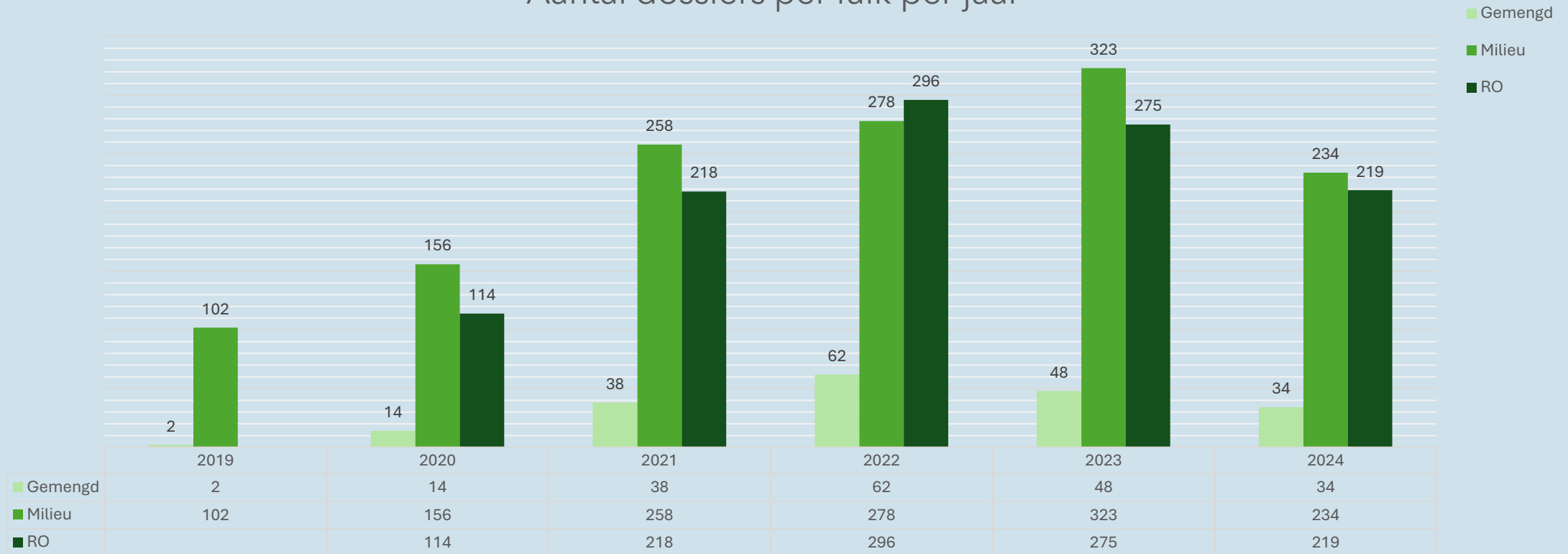
- Gemeentelijk beleidsplan omgevingshandhaving
- Prioriteiten vs. handhavingstraject

Omgevingshandhaving: **overzicht intergemeentelijke ondersteuning**

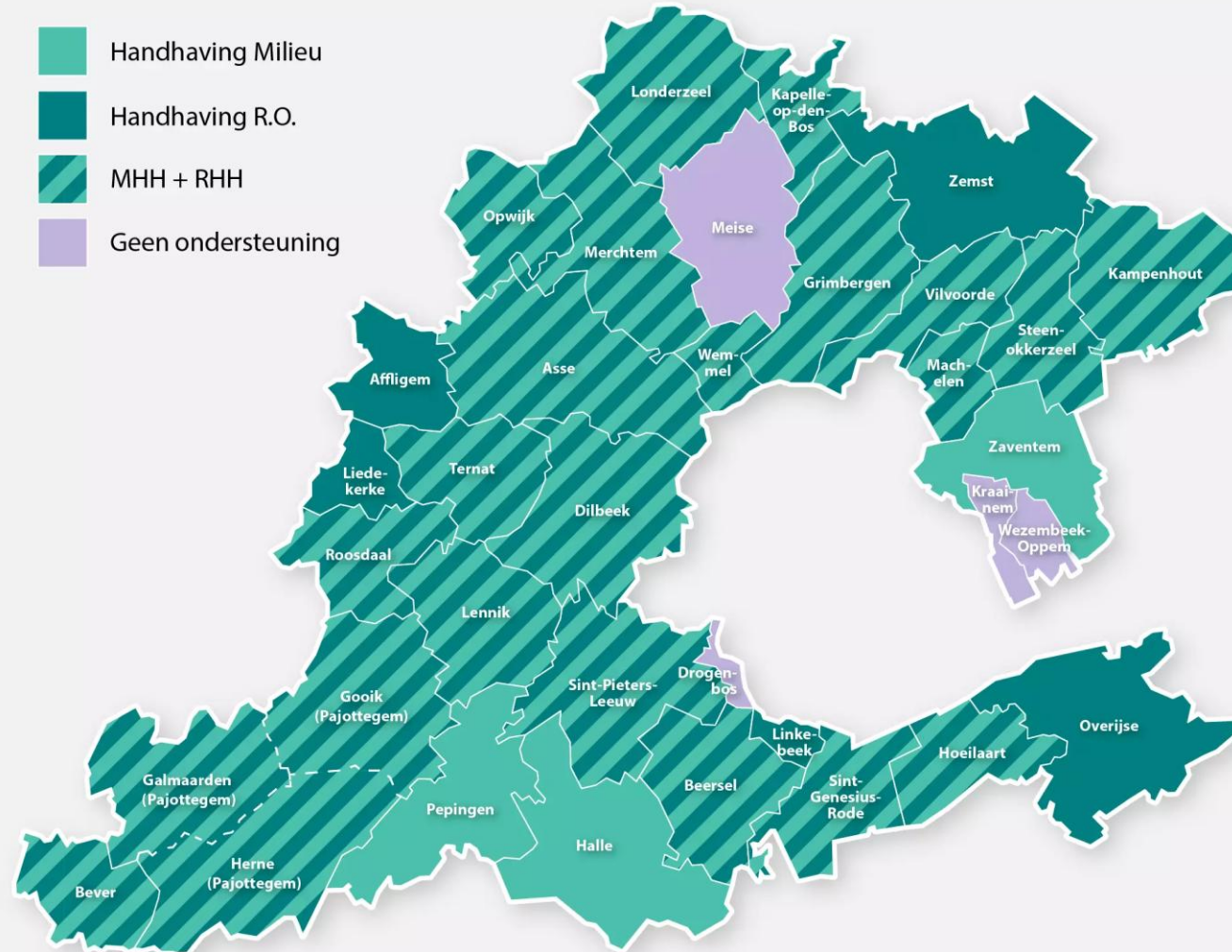


Omgevingshandhaving: overzicht intergemeentelijke ondersteuning

Aantal dossiers per luik per jaar



	# dossiers
Gemengd	198
Milieu	1351
RO	1122
Eindtotaal	2671



Omgevingshandhaving: **sensibilisering**

- Laagdrempelige manier om het **bewustzijn** rond vergunningsplicht inzake milieu, stedenbouw en onroerend erfgoed te verhogen en de naleving van de regelgeving te bevorderen
- Doelgroepen:
 - Burgers
 - Professionals
 - Vergunningverleners
- Communicatiekanalen:
 - artikels op website en gemeentelijk infoblad
 - inspiratiesessies
 - participatie-acties
 - content voor sociale media

Omgevingshandhaving: **proactieve handhaving**

- inzetten op **voorkomen** van inbreuken en misdrijven door toezicht
 - controle 'bijzondere' vergunningsvoorwaarden
 - controle exploitaties per sector
- haalbaarheid aftoetsen:
 - meetbaar (zowel tijdstip controle als aantal) → afbakening te controleren dossiers
 - Steekproef
- instrument: raadgeving



Omgevingshandhaving: **reactieve handhaving** - wetgevend kader

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO)

- Titel II: Planning
- Titel IV: Vergunningenbeleid
- Titel VI: Handhaving

→ “De toepassing van deze titel strekt tot vrijwaring van de goede ruimtelijke ordening, bedoeld in artikel 4.3.1, § 2, van deze codex.”

Decreet Algemene Bepalingen Milieubeleid (DABM)

- Titel XVI: Toezicht, handhaving en veiligheidsmaatregelen

Onroerend Erfgoeddecreet

- Hoofdstuk 11: Handhaving

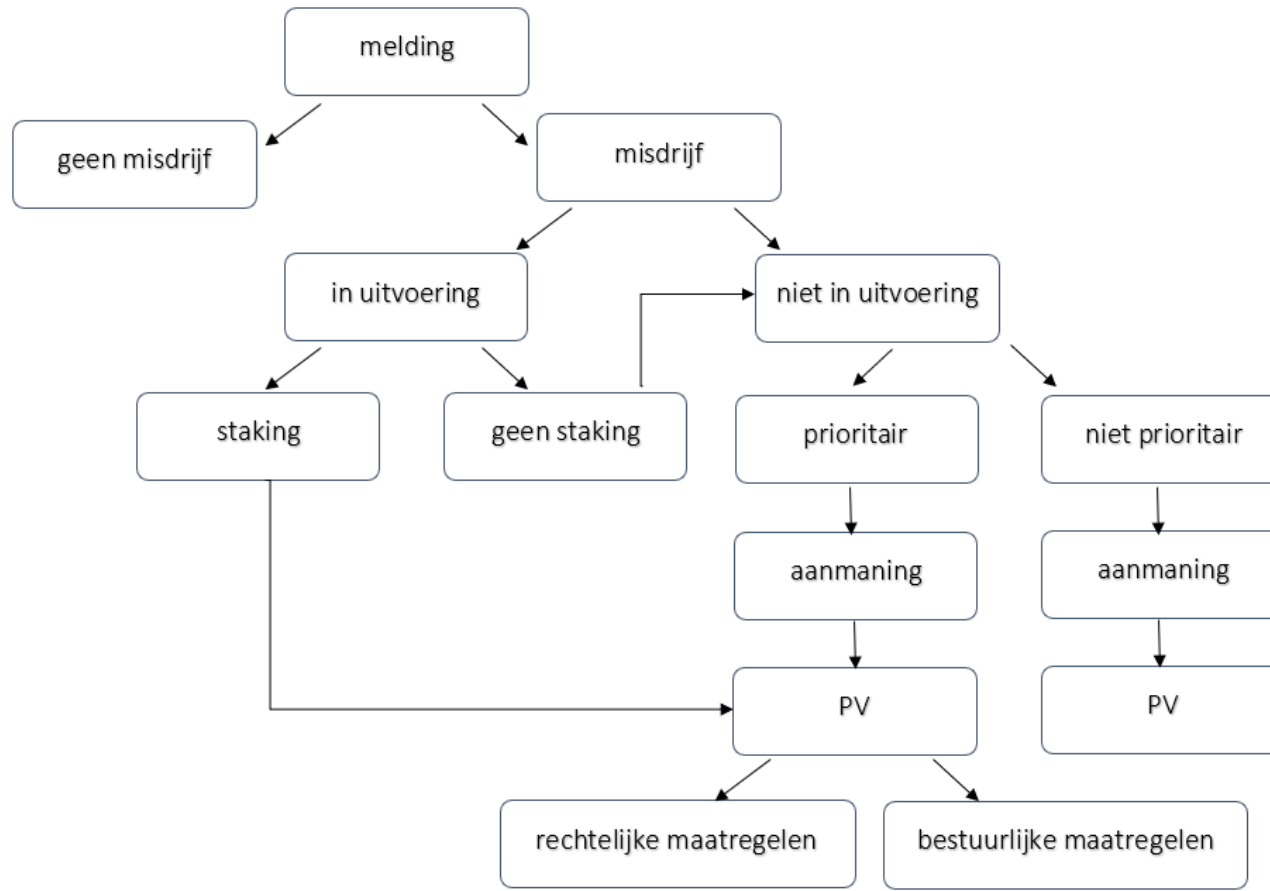
Omgevingshandhaving: **reactieve handhaving** - wetgevend kader

Kaderdecreet Vlaamse Handhaving (KVH)

- Stroomlijning van Vlaamse handhavingsregels, zowel op gerechtelijk als bestuurlijk vlak
- Vervangt handhavingsluik VCRO, DABM, OE (als ook Logiesdecreet, Varend Erfgoeddecreet en Decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid)
- Treedt in werking op **1 april 2026**

Omgevingshandhaving: **reactieve handhaving**

Beslissingsboom stedenbouwkundig handhavingstraject



- **Vaststellen** van misdrijven en inbreuken via
 - zachte handhaving (aanmaning)
 - reactieve handhaving (PV - VVV)
- Handhavingstraject volgens prioriteiten vastgelegd in gemeentelijke beleidsplan omgevingshandhaving
- Bevoegdheid: verbalisant ruimtelijke ordening

Omgevingshandhaving: **reactieve handhaving**

- Opleggen **herstel**maatregelen:
 - keuze op basis van **kennelijke verenigbaarheid** met de goede ruimtelijke ordening
 - betalen van een meerwaarde
 - uitvoeren van bouw- of aanpassingswerken
 - herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand of staking strijdig gebruik
- Instrumenten:
 - Herstelvordering → rechtbank
 - Bestuurlijke maatregel → burgemeestersbesluit
 - Minnelijke schikking
- Bevoegdheid: burgemeester, gemeentelijk/gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur

Omgevingshandhaving: **reactieve handhaving**

- Opleggen **boete**:
 - stedenbouwkundige misdrijven worden (op vordering van het openbaar ministerie) bestraft met een gevangenisstraf van acht dagen tot vijf jaar en met een geldboete van 26 euro tot 400.000 euro of met een van deze straffen alleen, door de strafrechter.
 - stedenbouwkundige misdrijven worden bestraft met een alternatieve bestuurlijke geldboete, door de beboetingsentiteit. Ze bedraagt maximaal 2.000.000 euro.
 - stedenbouwkundige inbreuken worden bestraft met een exclusieve bestuurlijke geldboete van maximaal 400.000 euro, door de beboetingsentiteit.



Vragen?



Contact:

handhaving.ro@interleuven.be

handhaving-ro@haviland.be

Vergunningencafé: **agenda**

- Hoe wordt een (basis)onderzoek gevoerd?
- Belang van correcte en voldoende plannen + voorbeelden
- Schrijven van goede voorwaarden + voorbeelden
- Conclusie

Vergunningencafé: **(basis)onderzoek**

Hoe een (basis)onderzoek voeren naar een stedenbouwkundig misdrijf?

- Vergunningstoestand en planologische toestand
- Bewonershistoriek indien van toepassing
- Luchtfoto's: nakijken van historiek op terrein
- Eerdere bouwmisdrijven op het terrein
- Onderzoek op het internet: bedrijf, advertenties op immowebistes, sociale media
- Conclusie:
 - misdrijf of inbreuk en verder onderzoek vereist
 - geen overtreding

MAAR: ook het perceel van de klager wordt steeds even bekeken.

Vergunningencafé: **belang correcte en voldoende plannen**

- Grondig onderzoek naar volledigheid en ontvankelijkheid
- Niet alleen belangrijk voor het schrijven van het advies en eventuele voorwaarden, maar ook van zeer veel waarde in kader van handhaving
- Stel, er wordt een aanvraag ingediend voor het bouwen van een ééngezinswoning op een reliëfrijk terrein. Welke plannen zijn zeker belangrijk, zowel voor het advies als later in een handhavingsonderzoek?
 - **Terreinprofiel:** normenboek stelt dat één terreinprofiel van zowel bestaande als nieuwe toestand voldoende is - een **dwars- en lengteprofiel** met de **overgang** naar de naastgelegen percelen zouden de norm moeten zijn
 - **Inplantingsplan:** weergaves van de **terreinhoogtes** (eventueel met vermelding van mTAW) van de **bestaande en de nieuwe toestand**

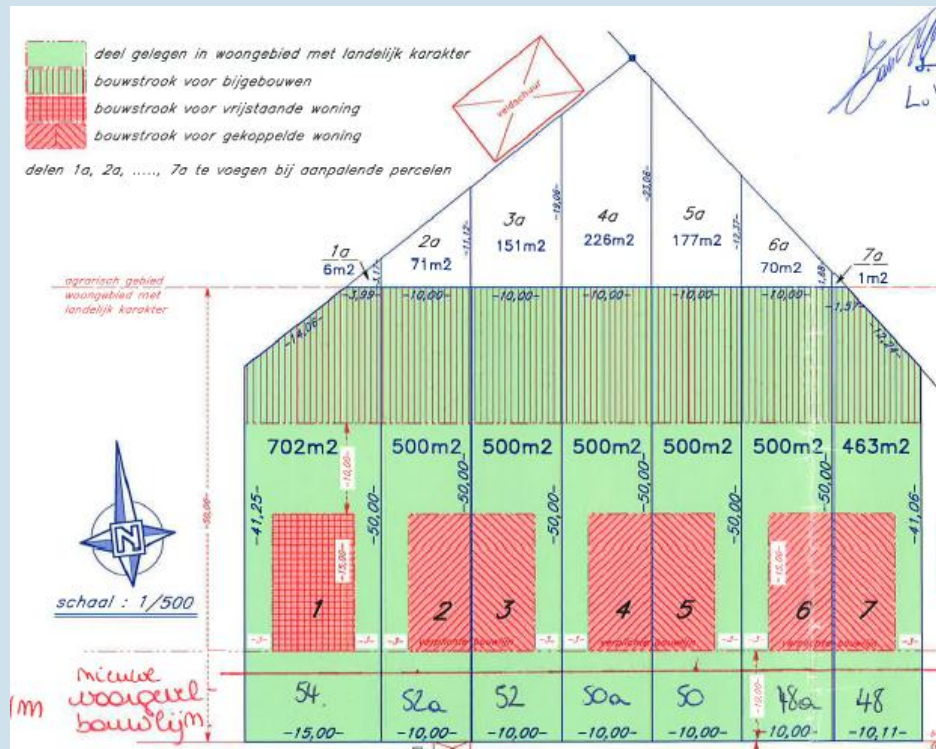
Vergunningencafé: **belang correcte en voldoende plannen**

Melding: de eigenaar van lot 4 stuurt in 2022 een klacht naar de gemeente na het plaatsen van een keerwand op de scheiding. De keerwand is slechts geplaatst in het begin van de tuin. Verder zijn er betonplaten voorzien, maar omwille van het hoogteverschil, moet de eigenaar van lot 4 een hele berg aarde tegen de betonplaten leggen, zodat deze niet verzakken.



Vergunningencafé: belang correcte en voldoende plannen

In 2017 werd een verkaveling aangevraagd en vergund op basis van onderstaand plan en voorschrift met betrekking tot reliëfwijziging.



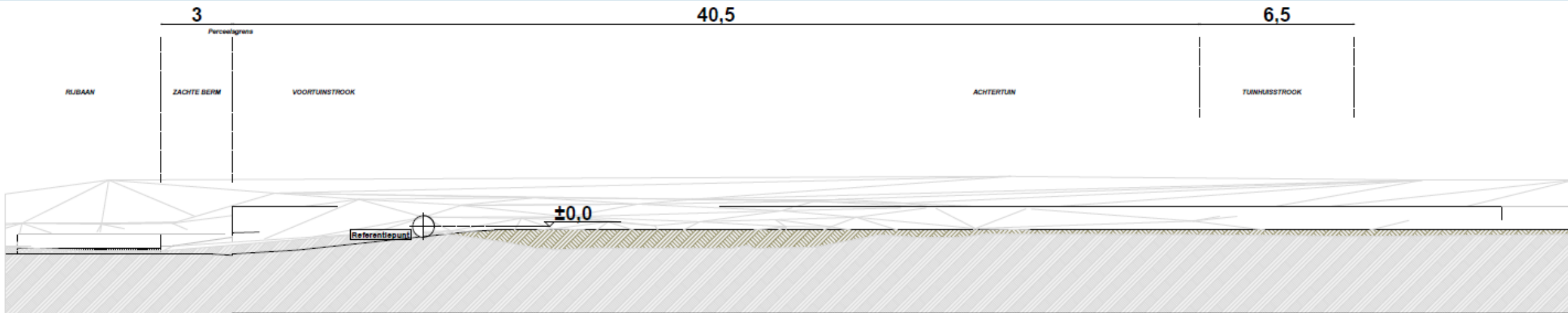
3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
- Het terrein is stijgend vanaf de straatzijde. - [redacted] is ook oplopend, waardoor er een duidelijk niveauverschil bestaat tussen ontworpen loten.	- Reliëfwijzigingen in de tuinzone worden niet toegestaan. - Het grondpeil tussen de rooilijn en de bouwlijn genormaliseerd op het voorliggend wegpeil, de overgangshellingen naar het oorspronkelijk peil gebeurt met een hellingsgraad van maximaal 30°. - Onmiddellijk na het terrasgedeelte van de woning wordt aangesloten op het tuinniveau van de kavel. De gebeurt eveneens met een overgangshelling van maximaal 30°. Het niveau van de aangrenzende kavels moet aangehouden blijven op het terrein over een afstand van minimaal 0,50m te rekenen vanaf de perceelsgrenzen.

Vergunningencafé: **belang correcte en voldoende plannen**

In 2017 wordt een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor lot 3. Volgende terreinprofielen worden toegevoegd:

bestaande toestand:

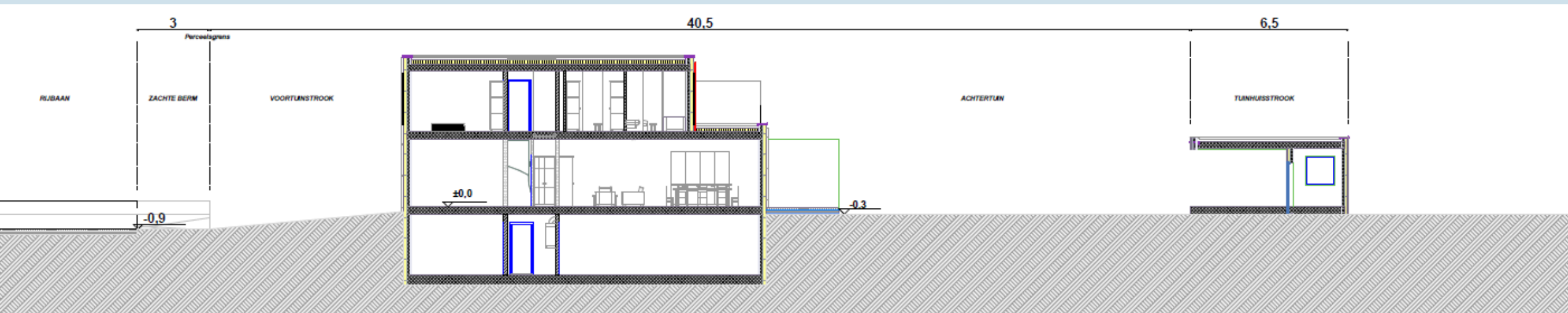


Terreinprofiel bestaand

1:200

Vergunningencafé: belang correcte en voldoende plannen

nieuwe toestand:



Terreinprofiel

1:200

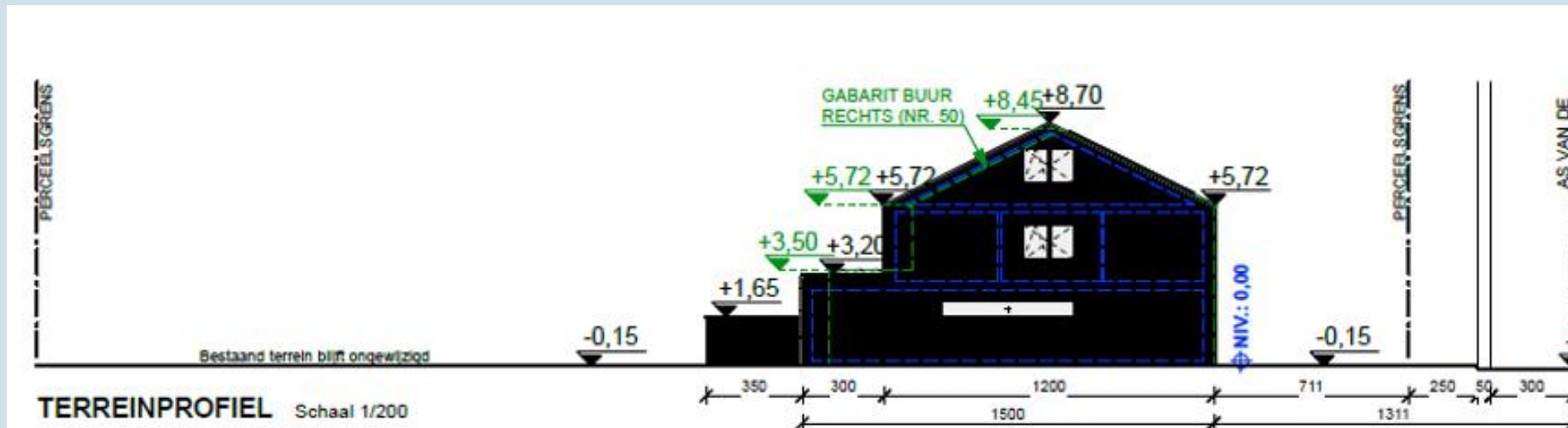
Vergunningencafé: **belang correcte en voldoende plannen**

Volgende voorwaarde met betrekking tot reliëfwijzingen wordt opgenomen in de vergunning:

- Bij de uitvoering van de bouwwerken worden er geen reliëfwijzigingen toegestaan in de tuinzone of zijdelingse bouwvrije stroken, behoudens deze die op de goedgekeurde bouwplannen zijn aangegeven. Het grondpeil tussen rooilijn en de bouwlijn wordt genormaliseerd op het voorliggend straatpeil, de overgangshellingen naar het oorspronkelijk peil gebeurt met een hellingsgraad van maximum 30° en tot op maximaal 0,5m van de perceelsgrenzen waar wordt aangesloten op het niveau van de aanpalende eigendommen.
- De uitgegraven grond mag niet uitgespreid worden op het bouwterrein, noch gestockeerd en dient onmiddellijk van het bouwterrein verwijderd te worden.

Vergunningencafé: **belang correcte en voldoende plannen**

In 2020 wordt een omgevingsvergunning afgeleverd voor lot 4. Wat betreft de terreinprofielen wordt er enkel een nieuwe toestand aangeleverd.



Vergunningencafé: **belang correcte en voldoende plannen**

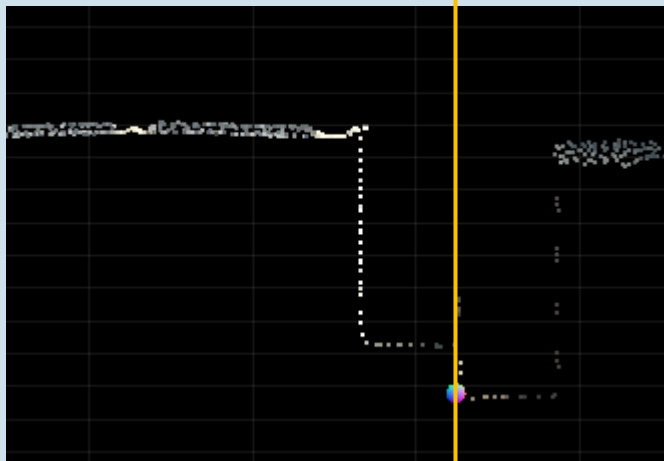
Volgende voorwaarde met betrekking tot reliëfwijzingen wordt opgenomen in de vergunning:

- Bij de uitvoering van de bouwwerken worden er geen reliëfwijzigingen toegestaan in de tuinzone of zijdelingse bouwvrije stroken, behoudens deze die op de goedgekeurde bouwplannen zijn aangegeven. Het grondpeil tussen rooilijn en de bouwlijn wordt genormaliseerd op het voorliggend straatpeil, de overgangshellingen naar het oorspronkelijk peil gebeurt met een hellingsgraad van maximum 30° en tot op maximaal 0,5m van de perceelsgrenzen waar wordt aangesloten op het niveau van de aanpalende eigendommen.
- De uitgegraven grond mag niet uitgespreid worden op het bouwterrein, noch gestockeerd en dient onmiddellijk van het bouwterrein verwijderd te worden.

Vergunningencafé: **belang correcte en voldoende plannen**

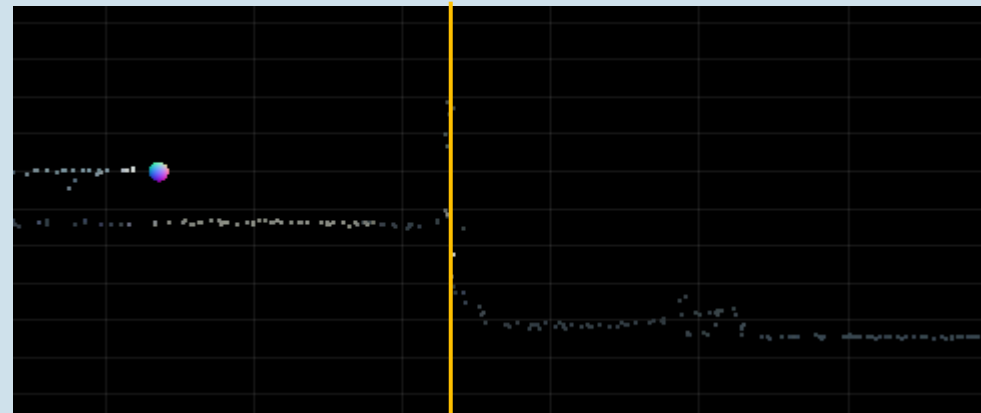
Conclusie: door gebrek aan duidelijke terreinprofielen van de oorspronkelijke toestand op de verschillende momenten en door het ontbreken van duidelijke voorwaarden met betrekking tot reliëfwijzigingen, is het onmogelijk om in dit dossier te handhaven.

huidig reliëf voortuin



Perceelsgrens

huidig reliëf achtertuin

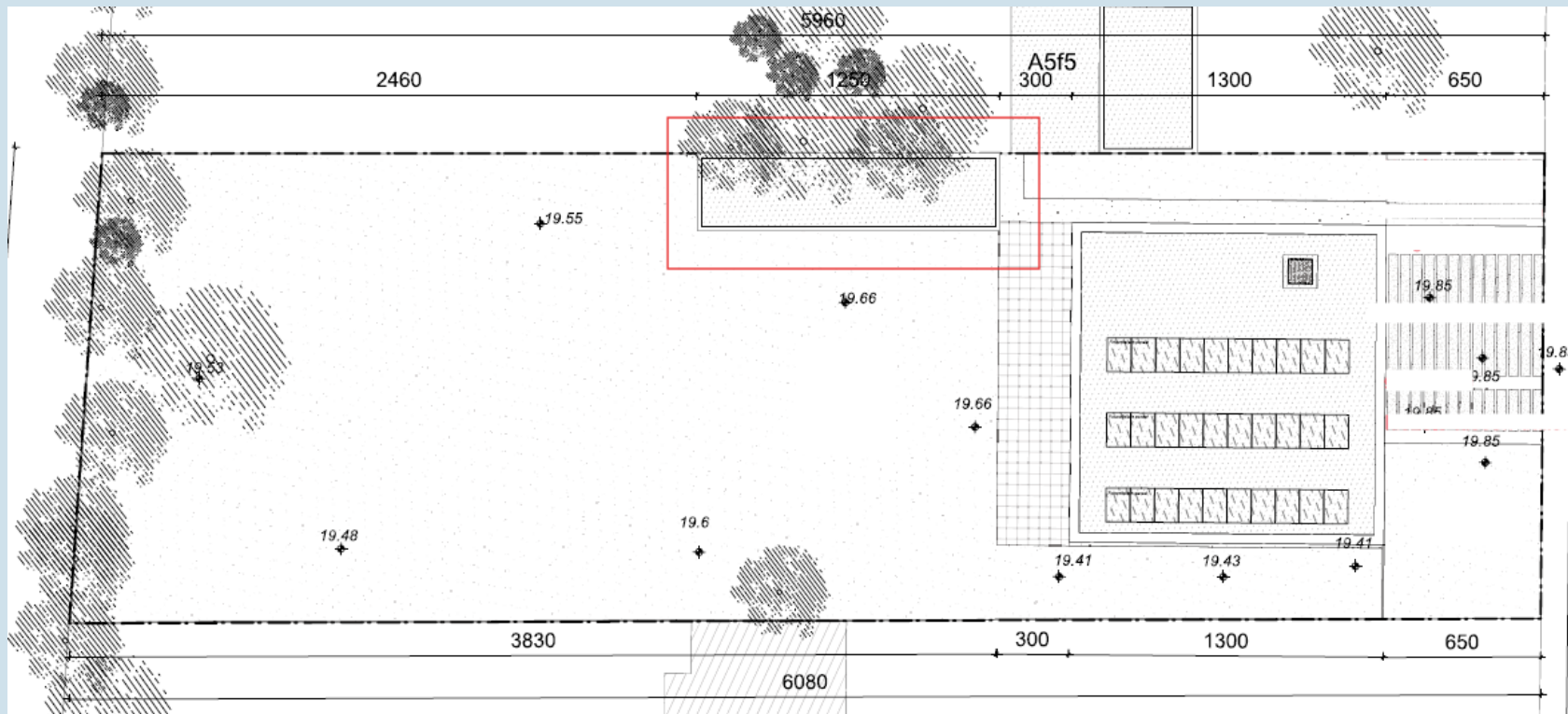


Perceelsgrens

Vergunningencafé: **schrijven van goede voorwaarden**

Praktijkvoorbeeld 1: “niet afhankelijk van derden”:

“het bijgebouw mag enkel tegen de perceelsgrens opgericht worden mits akkoord van de buur, anders dient deze op 1 meter van de perceelsgrens opgericht te worden.”



Vergunningencafé: **schrijven van goede voorwaarden**

Aanvragen met betrekking tot bomen

- Stel, er wordt een aanvraag ingediend voor het bouwen van een ééngezinswoning in woonparkgebied. Er moeten verschillende bomen worden geveld. Welke plannen moeten met betrekking tot het vellen van de bomen en een eventuele heraanplant?
 - **Inplantingsplan:**
 - Zijn alle ingetekend bomen ook correct ingetekend? Is het een correcte weergave van de werkelijkheid?
 - Kunnen alle bomen die aangeduid worden als te behouden bomen ook effectief behouden worden? Is er kans dat deze bomen tijdens de werkzaamheden beschadigd kunnen worden?
 - Heraanplanting: wat is haalbaar om opnieuw aan te planten
 - Vb. Per boom die wordt geveld, moet een nieuwe boom worden aangeplant.



Gemeenten die beroep doen op Interleuven voor handhaving of stedenbouwkundige ondersteuning kunnen voor dergelijke dossiers ook steeds terecht bij onze twee boomspecialisten:

Hanna Sherfedinova (hanna.sherfedinova@interleuven.be)

Wouter Maertens (wouter.maertens@interleuven.be)

Vergunningencafé: **schrijven van goede voorwaarden**

Praktijkvoorbeeld 2: “(her)aanplant bomen”:

“Er moet één boom worden aangeplant.”

“Er moet één boom worden aangeplant in het eerstvolgend plantseizoen.”

“Er moet één boom worden aangeplant in het eerstvolgend plantseizoen volgend op het einde van de ruwbouwwerken.”

“Er moet één inheemse boom, stammaat 10/12, worden aangeplant in het eerstvolgend plantseizoen volgend op het einde van de werken.”

“Er moet één inheemse boom, stammaat 10/12, worden aangeplant in het eerstvolgend plantseizoen volgend op het einde van de werken. De boom moet aangeplant worden in de achtertuinzone op minstens 2m uit de perceelsgrenzen. Wanneer de boom afsterft binnen de eerste 5 jaar na het aanplanten van de boom, dient er een nieuwe boom te worden aangeplant in het eerstvolgend plantseizoen volgend op de afsterving van de boom. De eerste 20 jaar mag de boom niet worden geveld.”

Vergunningencafé: **schrijven van goede voorwaarden**

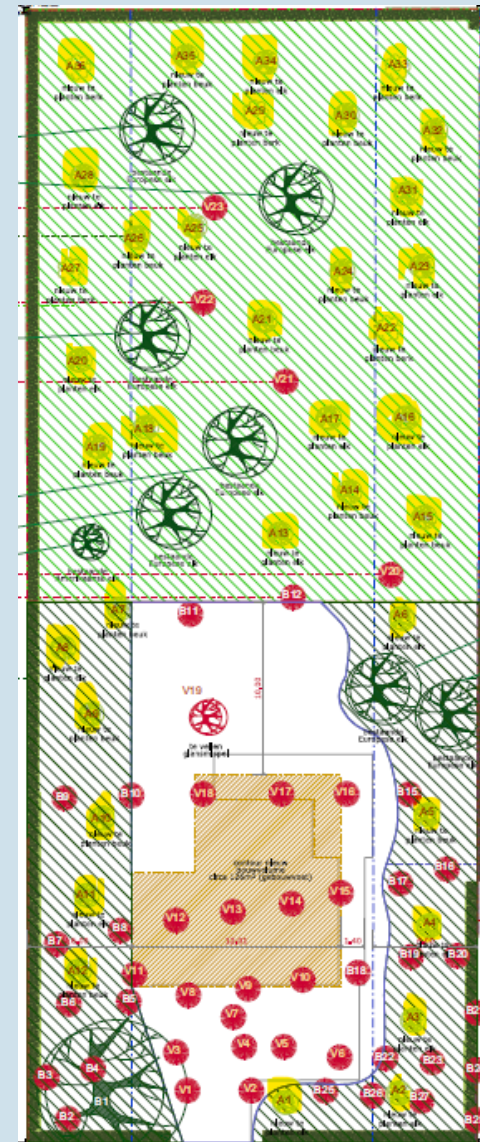
Praktijkvoorbeeld 2: “(her)aanplant bomen”

“De aanvrager dient over te gaan tot het (her)aanplanten van 35 inheemse hoogstammige loofbomen met plantmaat 10/12 zoals weergegeven op het inplantingsplan.

De heraanplanting dient te gebeuren het eerste plantseizoen volgend op de kapping.

Bij afsterfte de eerstvolgende jaren dient er telkens in vervanging te worden voorzien.

De heraanplanting dient uitgevoerd te worden overeenkomstig de bepalingen van het veldwetboek.”

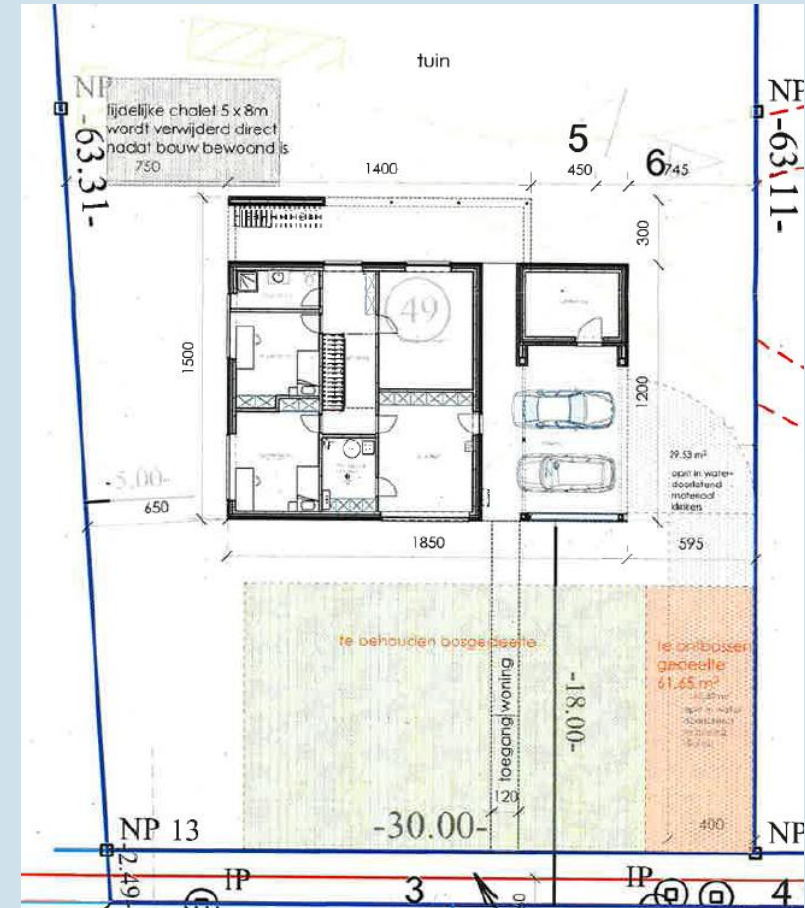


Vergunningencafé: **schrijven van goede voorwaarden**

Praktijkvoorbeeld 3: "tijdelijke woonunit":

→ Vergunning werd afgeleverd op 15 april 2019

"De tijdelijke woonunit wordt vergund **tot 30 september 2020**. Ten laatste 1 oktober 2020 dienen bewijsstukken overgemaakt te worden aan de gemeente dat de tijdelijke woonunit daadwerkelijk afgebroken werd."



Vergunningencafé: **schrijven van goede voorwaarden**

Voorbeeld Haviland:

Voorwaarde opgenomen in een omgevingsvergunning: De aanpassings- en regularisatiewerken van de niet-vergunde constructie (inclusief betonplaat) in de achtertuinzone dient uitgevoerd te zijn binnen een termijn van 6 maanden na het verstrijken van de beroepsperiode van deze vergunning.

➔ Termijn afbraak Artikel 74 van het omgevingsvergunningsdecreet bepaalt dat een voorwaarde voldoende precies moet zijn en redelijk in verhouding tot het vergunde project. Een voorwaarde moet verwezenlijkt kunnen worden door toedoen van de aanvrager, bouwheer, gebruiker of exploitant. Dit is in deze kwestie het geval. De afbraak wordt voorzien binnen de aanvraag. Het is duidelijk welk deel er wordt afgebroken en de afbraak kan gebeuren door toedoen van de aanvrager. Het betreft een afbraak die wordt voorzien na de handhavingsaanmaning opgesteld op 13 juli 2023. Al op dat moment was het duidelijk dat dit deel van de onvergunde aanbouw niet in aanmerking kan komen voor regularisatie, gelet op de strijdigheid met het RUP. Het is redelijk dat er een termijn wordt opgelegd waarbinnen deze afbraak dient te gebeuren. Los van deze voorwaarde komt de volledige omgevingsvergunning te vervallen indien de afbraak niet is uitgevoerd binnen de maximale termijn zoals voorzien binnen de wetgeving ter realisatie van de aanvraag. (beslissing deputatie)

Vergunningencafé: **schrijven van goede voorwaarden**

Voorbeeld Haviland:

- Voor een omgevingsvergunning wordt er een voorwaardelijk positief advies gegeven door de provinciale dienst Waterlopen, er mag geen overloop zijn van de wadi naar de riolering. De wadi moet overlopen op eigen terrein in omliggend groen.
- ➔ om na te gaan of hieraan kan worden voldaan wordt volgende voorwaarde opgelegd: *"Het hergebruik dient op de plannen te worden vermeld. Een aangepast rioleringsplan dient ter goedkeuring te worden voorgelegd vóór de aanvang van de werken."* Echter worden de werken aangevat zonder dat er een nieuw rioleringsplan wordt aangeleverd.

Vergunningencafé: **schrijven van goede voorwaarden**

- Wat is een vergunningsvoorwaarde:
 - Voorwaarden hebben tot doel **het aangevraagde vergunbaar** te **maken**, door maatregelen op te leggen waardoor de verenigbaarheid kan worden bereikt met stedenbouwkundige voorschriften, verkavelingsvoorschriften of de goede ruimtelijke ordening.
 - Een vergunningverlenende overheid geeft aan dat zonder deze voorwaarde het aangevraagde niet vergunbaar is.
 - Een voorwaarde mag **niet als alternatief voor een herstelmaatregel** worden aangewend.

Vergunningencafé: **schrijven van goede voorwaarden**

- Wat zijn de **decretale vereisten** om een voorwaarde op te leggen:
 - **Voldoende precies zijn:**
er mag geen beoordelingsruimte zijn voor de begunstigde van de aanvraag én aan de overheid.
 - **Redelijk in verhouding staan tot de vergunde handelingen:**
proportioneel zijn, in verhouding blijven tot het voorwerp van de aanvraag en mogen de economie van het geplande project niet in gevaar brengen.
 - **Kunnen worden verwezenlijkt door (enig) toedoen van de aanvrager:**
de voorwaarde mag niet afhankelijk zijn van 'derden'.

Vergunningencafé: **schrijven van goede voorwaarden**

- **Geen essentiële wijziging van de aanvraag inhouden:**

enkel beperkte aanpassingen van de plannen zijn mogelijk

beperkte aanpassing: wanneer de voorwaarde geen invloed heeft op de belangen van derden. Indien de vergunning slechts kan worden verleend mits het doorvoeren van essentiële wijzigingen aan de plannen, zal de vergunning moeten geweigerd worden.

VOORBEELD:

Het hard wijzigen van de verkavelingsvoorschriften die voorlagen tijdens het openbaar onderzoek en die mogelijk de belangen van derden kunnen aanpassen, zoals de inplanting van een bijgebouw.

Vergunningencafé: **conclusie**

Het niet uitvoeren van een voorwaarde:

Er is slechts sprake van een **vergunde constructie** wanneer de **opgelegde voorwaarden werden nageleefd**. De voorwaarden maken integraal deel uit van de vergunning.

BELANGRIJK: alle voorwaarden moeten van toepassing zijn op de aanvraag – *vb. voorwaarden over het plaatsen van rookmelders of het naleven van de geldende energieprestatieregelgeving **zijn niet relevant** wanneer het gaat over het bouwen van een bijgebouw*

CONCREET: het niet-naleven van een voorwaarde kan op dezelfde wijze worden gehandhaafd als het niet of in strijd uitvoeren van/met de vergunning zelf

MAAR: wanneer er niet voldaan wordt aan de decretale vereisten van het schrijven van voorwaarden, wordt het handhaven van de voorwaarden onmogelijk.



Vragen?

en strekkende tot **HET BOUWEN VAN EEN WONING MET KANTOORGEBOUWEN**



Vraag stad Diest: (horizontale) opsplitsing van hoofdfuncties

