



Handhaving stedenbouwkundige overtredingen—

Wat betekent dit voor jou? Boetes?
Overtredingen herstellen? Een nieuwe
vergunning aanvragen?

streekregisseurs

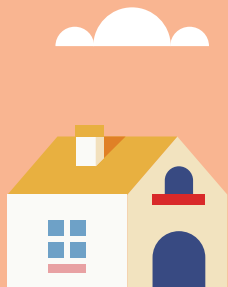


De gemeenten Berlare, Buggenhout, Hamme, Lebbeke, Wichelen en Zele gaan samen met de Dienstverlenende Vereniging DDS de strijd aan tegen stedenbouwkundige overtredingen.

Infobrochure over het intergemeentelijke handhavingsbeleid en de intergemeentelijke handhavingsprioriteiten voor stedenbouwkundige overtredingen.



Als eigenaar of gebruiker van een stuk grond, een huis, een tuin of een bedrijf, heb je al eens plannen of ideeën om daar iets mee te doen. Je wil bv. bijbouwen, verbouwen, een huis opsplitsen in appartementen of een schuur ombouwen tot een praktijkruimte. Maar ... het is niet omdat je iets *wil* doen, dat je dat ook zomaar *kan* of *mag* doen.



Om werken of aanpassingen uit te voeren aan een perceel, huis, tuin of bedrijf, heb je vaak een toelating nodig. Zo'n toelating is dan meestal een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.



Enkele voorbeelden van handelingen waarvoor je meestal zo'n omgevingsvergunning nodig hebt:

Cristina wil een verouderde woning slopen en een nieuw huis bouwen

Luk wil van een oude schuur een kantoorruimte maken

Masi wil een extra parkeerplaats aanleggen in haar voortuin

Samir wil zijn afhellende tuin ophogen

Hogan wil hoogstammige bomen laten kappen

Anne wil de bovenverdieping van haar huis verbouwen en verhuren als appartement

Cédric wil een groot reclamebord ophangen aan de gevel van zijn handelspand

Aline wil de weide naast haar restaurant gebruiken als parking

Heb je altijd een omgevingsvergunning nodig?

In principe wel, maar sommige stedenbouwkundige handelingen zijn daarvan vrijgesteld of moet je enkel melden.

TIP

Vooraleer je handelingen of werken uitvoert, dien je dus na te gaan of je een omgevingsvergunning nodig hebt. Dit kan je door:

- ✓ het na te vragen bij de betrokken dienst van je gemeente.
- ✓ een kijkje te nemen op de website van de Vlaamse Overheid: www.omgevingsloketvlaanderen.be/mijn-project.

De contactgegevens van jouw gemeentelijke dienst vind je op de achterflap van deze brochure.

Wat zijn stedenbouwkundige overtredingen?

Als je je niet houdt aan de regels inzake omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen, bega je een stedenbouwkundige overtreding. Bv. wanneer je:

- werken of handelingen uitvoert zonder omgevingsvergunning wanneer die verplicht is;
- je wel een omgevingsvergunning hebt verkregen, maar de plannen of voorwaarden niet naleeft;
- je als eigenaar toestaat dat iemand anders zo'n overtreding begaat op of aan jouw eigendom.

Enkele **concrete voorbeelden** van stedenbouwkundige overtredingen:



Cristina mag haar huis bouwen tot op 5 meter van de perceelsgrens, maar ze bouwt tot op 1 meter ervan.



Cédric laat de huurder van zijn handelspand zonder vergunning een groot reclamepaneel aanbrengen op de buitenmuur.



Luk heeft een omgevingsvergunning om zijn schuur om te bouwen tot kantoorruimte, maar hij maakt er een B&B van.



Aline gebruikt, zonder vergunning, een weide als parking voor haar restaurant.



Zijn jouw vergunningen in orde?

Jouw gemeente en DDS slaan de handen in elkaar om bestaande en toekomstige stedenbouwkundige overtredingen op te sporen, vast te stellen en te doen herstellen.

Waarom treden we op tegen stedenbouwkundige overtredingen?

Deze overtredingen veroorzaken heel vaak onaanvaardbare ruimtelijke schade en overlast voor burens, de omgeving of het milieu. Denk maar aan wateroverlast, parkeerhinder, geur- of geluidshinder of verstoring van de rust en privacy.

Deze schade en overlast willen wij voorkomen en waar nodig herstellen. Daarvoor gaan we handhavend optreden.

Handhavend optreden ... wat houdt dat in?

Toekomstige overtredingen voorkomen

In de eerste plaats willen wij nieuwe stedenbouwkundige overtredingen voorkomen. Daarom zetten jouw gemeente en DDS in op informeren en sensibiliseren.

Bestaande en toekomstige overtredingen doen herstellen

In de tweede plaats willen wij bestaande (recente) en toekomstige stedenbouwkundige overtredingen doen herstellen.

Handhavend optreden is dus de verzamelnaam voor alle acties die ondernomen kunnen worden tegen bestaande en toekomstige stedenbouwkundige overtredingen.



Hoe merken we stedenbouwkundige overtredingen op?

- Door meldingen of klachten
- Door controle op de uitvoering en naleving van omgevingsvergunningen
- Door actieve opsporing
- Door thematische handhavingsacties

Wat riskeer je bij een stedenbouwkundige overtreding?

- Een raadgeving
- Een aanmaning
- Verbaliseren of vaststelling
- Een bevel om bepaalde werken (of een bepaald gebruik) te staken
- Een herstellvordering
- Geldboetes, dwangsommen of verplichting tot herstel opgelegd door de rechtbank of overheid
- Een minnelijke schikking

Hoe kunnen stedenbouwkundige overtredingen hersteld worden?

- Door een regularisatievergunning aan te vragen en te verkrijgen
- Door een meerwaardesom te betalen
- Door aanpassingswerken uit te voeren
- Door de toestand te herstellen in zijn oorspronkelijke staat

Zacht waar het kan, hard waar het moet

Jouw gemeente en DDS geven de voorkeur aan de zogenaamde ‘zachte’ handhaving (raadgeving of aanmaning) om stedenbouwkundige overtredingen vrijwillig te doen herstellen.

Als dit niet tot een aanvaardbare oplossing leidt, dan zal gebruik gemaakt worden van de ‘harde’ handhavingsinstrumenten (stakingsbevel, proces-verbaal, herstelvordering, gerechtelijke of bestuurlijke procedure) om de ruimtelijke schade te doen herstellen.



TIP

Heb jij een stedenbouwkundige overtreding begaan of toegestaan?

Je kan handhavend optreden vermijden door:

- ✓ een regularisatievergunning aan te vragen en te bekomen.
- ✓ de toestand te herstellen in zijn oorspronkelijk vergunde staat.
- ✓ contact op te nemen met je gemeente of DDS om samen tot een oplossing te komen.



Intergemeentelijke handhavingsprioriteiten

Elke stedenbouwkundige overtreding kan aanleiding geven tot handhavend optreden en eventuele bestraffing. De gemeenten Berlare, Buggenhout, Hamme, Lebbeke, Wichelen en Zele hebben enkele intergemeentelijke **handhavingsprioriteiten** aangeduid.

De handhavingsprioriteiten werden goedgekeurd door de gemeenteraad van **jouw gemeente**. Ze worden nauwlettend opgevolgd en zullen, wanneer dit nodig blijkt, periodiek worden aangepast of bijgestuurd.

De intergemeentelijke handhavingsprioriteiten zijn:



De vergunningsvoorwaarden niet naleven

Een omgevingsvergunning (voor stedenbouwkundige handelingen) bevat soms voorwaarden. Die moet je strikt naleven.



Handelingen die een impact hebben op de waterhuishouding

Je kan niet onbeperkt verhardingen aanleggen zonder omgevingsvergunning, ongeacht of ze waterdoorlatend zijn of niet. Je kan ook niet zomaar een gracht overwelven of handelingen uitvoeren binnen de erfdienstbaarheidsstrook van waterlopen ... Voor zo'n stedenbouwkundige overtreding zal in principe steeds herstel in oorspronkelijke toestand worden gevorderd.



Woningen opsplitsen en/of (extra) woonegelegenheden creëren in gebouwen die daar niet voor bestemd of geschikt zijn

Je mag woningen niet zonder omgevingsvergunning opsplitsen in meerdere woonegelegenheden of woonegelegenheden creëren in andere gebouwen dan woningen.



Hoogstammige bomen vellen

Je mag hoogstammige bomen, binnen of buiten een bos, niet altijd of zomaar zonder omgevingsvergunning verwijderen. Hier zal het herstel bestaan in de aanplant van nieuwe hoogstammige bomen.



Aanmerkelijke reliëfwijzigingen aanbrengen

Voor elke wijziging van de bodem (zowel ophoging als afgraving) waardoor de aard of de functie van het terrein verandert, heb je een omgevingsvergunning nodig.



Openruimtegebied aansnijden

Sommige handelingen tasten het open karakter van het openruimtegebied aan en zijn dus niet toegelaten. Voor zo'n stedenbouwkundige overtreding zal in principe steeds herstel in oorspronkelijke toestand worden gevorderd.



De functie van een gebouw wijzigen

Je kan de functie van een gebouw niet altijd of zomaar wijzigen zonder omgevingsvergunning.



Onvergund gewoonlijk gebruik

Je kan een terrein niet onvergund gebruiken voor het stallen, stapelen of opslaan van voertuigen, materiaal, materieel, afval ...



Permanente bewoning van weekendverblijven

Je mag niet permanent wonen in een weekendverblijf omdat dit daartoe niet bestemd of geschikt is.



Hoe voorkom je stedenbouwkundige overtredingen?

Heb je plannen om werken of handelingen uit te voeren aan je huis, tuin, bedrijf of terrein? Zo kan je ervoor zorgen dat je geen nieuwe stedenbouwkundige overtredingen begaat.



NADENKEN

Denk voor je begint goed na over wat je wil doen, waar je dat wil doen en hoe je het wil aanpakken. Vraag raad aan een architect of aannemer als je twijfelt. Als je op voorhand goed weet wat je wil, hoef je tijdens de werken je plannen niet aan te passen.



INFORMEREN

Informeer je op voorhand goed over de mogelijkheden en verplichtingen. Hiervoor kan je terecht op www.omgevingsloketvlaanderen/mijn-project en bij de betrokken dienst van je gemeente.



AANVRAGEN

Vraag tijdig je omgevingsvergunning aan.



WACHTEN

Start je werken pas nadat je de nodige omgevingsvergunningen hebt ontvangen én de wettelijke wachtermijn hebt nageleefd.



RESPECTEREN

Respecteer steeds de voorwaarden van de omgevingsvergunning en hou je strikt aan de goedgekeurde bouwplannen.





Jouw vergunningen zijn niet in orde. Wat nu?

Heb je stedenbouwkundige overtredingen begaan of toegestaan? Dan kan je handhavend optreden nog steeds vermijden door de overtreding in zijn oorspronkelijk vergunde toestand te herstellen of door een regularisatievergunning aan te vragen en te bekomen.

Wil je graag een oplossing bekomen voor een stedenbouwkundige overtreding, maar weet je niet hoe? Neem dan contact op met de betrokken dienst van jouw gemeente of met DDS. Je vindt de contactgegevens op de achterkant van deze brochure.

Doe zoals Masi, Samir, Hogan en Anne.
Vraag tijdig een **omgevingsvergunning**
voor stedenbouwkundige handelingen aan
en leef de voorwaarden en het plan na.





Gemeente **Berlare**
Dienst Vergunningen
Dorp 22, 9290 Berlare
052/43.25.15
vergunningen@berlare.be



Gemeente **Hamme**
Afdeling Vergunningen
Marktplein 1, 9220 Hamme
052/47.55.00
vergunningen@hamme.be



Gemeente **Wichelen**
Dienst Omgeving
Oud Dorp 2, 9260 Wichelen
052/43.24.00
omgeving@wichelen.be



Gemeente **Buggenhout**
Dienst Omgeving
Nieuwstraat 2, 9255 Buggenhout
052/33.95.11
omgeving@buggenhout.be



Gemeente **Lebbeke**
Dienst Ruimtelijke Ordening
Flor Hofmanslaan 1, 9280 Lebbeke
052/46.82.58
ruimtelijkeordering@lebbeke.be



Gemeente **Zele**
Team Omgeving | Ruimtelijke ordening
Markt 50, 9240 Zele
052/45.98.43
ruimtelijke.ordening@zele.be

Dienstverlenende Vereniging DDS

Cel Handhaving
Handhaving Ruimtelijke Ordening
Bevrijdingslaan 201
9200 Dendermonde
052/69.18.56
handhaving-ro@dds-streekregisseurs.be

