



UITTREKSEL UIT DE NOTULEN - GEMEENTERAAD

zitting van 27 mei 2024

- Aanwezig:** Jean-Pierre Sprangers, voorzitter van de gemeenteraad
Denis Dierick, burgemeester
Peter Declercq, Christophe De Boever, Dirk Martens, Peggy Demoor, Dieter De Mets, schepenen
Hugo Leroy, Karel Hubau, Jef Vermaere, Wim Malfroot, Luc Goemaere, Veronique Dedeayne, Ankie D'Hollander, Roland De Bosscher, Christine De Cooman, Isabelle Tuypens, Peter De Rycke, Stany Schamp, Davy Tuytens, Pascale Bottequin, raadsleden
Serge Ronsse, algemeen directeur
- Verontschuldigd:** Nadine De Stercke, Sara De Mulder, raadsleden
- Afwezig:** /

GEMEENTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING INZAKE FINANCIËLE LASTEN BIJ AFWIJKINGSREGELS - DEFINITIEF GOEDKEUREN

BEVOEGDHEID

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), artikel 2.3.2§2

JURIDISCH KADER

- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) van 15 mei 2009, artikel 2.3.1 en 2.3.2§2.
- Decreet van 25 mei 2014 betreffende de omgevingsvergunning, artikel 75 en 77.
- Collegebesluit van 12 februari 2024 houdende principiële goedkeuring van een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake financiële lasten bij afwijkingsregels.
- Advies van de Deputatie van 28 maart 2024.
- Advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening van 24 april 2024.
- Proces-verbaal van sluiting van het openbaar onderzoek van 19 april 2024.

MOTIVERING

De Vlaamse regering keurde op 26 mei 2023 het "instrumentendecreet" goed.

Het instrumentendecreet beoogt een optimalisering van een aantal realisatiegerichte en grondgebonden instrumenten uit verschillende regelgeving (o.a. lasten, planschade, koopplichten, planbaten, ...). Het instrumentendecreet wijzigt artikel 75 en 77 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning.

Vanaf 1 januari 2024 geldt een verplichting dat de bevoegde overheid de volgende lasten opneemt bij een omgevingsvergunning:

1° de lasten die de gemeenteraad heeft opgelegd bij de beslissing over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van de gemeenteweg, vermeld in artikel 31;

2° de lasten met het oog op de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod als voldaan is aan de uitsluitende voorwaarde, vermeld in artikel 5.100 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;





3° de lasten die de gemeenteraad met toepassing van artikel 5.6.11, § 4, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening heeft opgelegd bij de volledige of gedeeltelijke vrijgave van een woonreservegebied;

4° de lasten bij toepassing van de volgende afwijkingsregels van stedenbouwkundige voorschriften van titel 4, hoofdstuk 4, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

a) de afwerkingsregel conform artikel 4.4.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

b) de basisrechten voor zonevreemde constructies conform artikel 4.4.10 tot 4.4.20 van dezelfde codex;

c) de zonevreemde functiewijzigingen conform artikel 4.4.23 van dezelfde codex.

De stedenbouwkundige lasten kunnen zowel in natura als financieel zijn.

Artikel 75 §3, 4° van het decreet van 25 mei 2014 betreffende de omgevingsvergunning, zoals gewijzigd door het Instrumentendecreet van 26 mei 2023, bepaalt dat financiële lasten slechts kunnen opgelegd als dit geregeld wordt in een stedenbouwkundige verordening. Deze regeling op 1 januari 2024 in werking is getreden, waardoor het aangewezen is dat de gemeente zo spoedig mogelijk over een definitief goedgekeurde stedenbouwkundige verordening beschikt.

Artikel 2.3.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) bepaalt de goedkeuringsprocedure voor gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen; de relevante delen hiervan luiden:

“§ 2. (...)

Het college van burgemeester en schepenen is belast met het opmaken van gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen en neemt de nodige maatregelen tot opmaak.

Het college van burgemeester en schepenen legt het ontwerp van stedenbouwkundige verordening voor advies voor aan het departement, de deputatie en aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening. Het departement en de deputatie geven advies over de onverenigbaarheid, de strijdigheid of de niet-naleving, vermeld in paragraaf 2/1, derde lid, 1° tot en met 5°. De adviezen worden binnen dertig dagen na de ontvangst van het dossier naar het college van burgemeester en schepenen gestuurd. Als er geen advies is verleend binnen die termijn, mag aan de adviesvereisten worden voorbijgegaan.

Het college van burgemeester en schepenen onderwerpt het ontwerp van gemeentelijke stedenbouwkundige verordening aan een openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek duurt dertig dagen en wordt minstens aangekondigd door een bericht in het Belgisch Staatsblad. De Vlaamse Regering stelt nadere regels voor het openbaar onderzoek vast.

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening wordt samen met het besluit van de gemeenteraad en het volledige advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening binnen tien dagen na de definitieve vaststelling met een beveiligde zending bezorgd aan de deputatie en het departement.”

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen moeten onderworpen worden aan een plan-m.e.r.-screening in de volgende gevallen:

1° wanneer voor de stedenbouwkundige verordening een passende beoordeling vereist is

2° wanneer de stedenbouwkundige verordening het kader vormt voor de toekenning van een vergunning voor een project, is een plan-MER of plan-m.e.r.-screening vereist.

Het Hof van Justitie heeft inmiddels herhaaldelijk verduidelijkt wat onder een plan of programma dat het kader vormt voor de toekenning van een vergunning voor een project begrepen moet worden: een handeling “die, door vaststelling van op de betrokken sector toepasselijke regels en controleprocedures, een heel pakket criteria en modaliteiten vaststelt voor de goedkeuring en de uitvoering van één of meerdere projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben”.



Daarbij stelt het Hof dat 'een heel pakket criteria en modaliteiten' op een kwalitatieve en niet op een kwantitatieve manier moet worden begrepen.

3° in alle andere gevallen valt de stedenbouwkundige verordening niet onder het toepassingsgebied van de plan-m.e.r.-regelgeving en is dus geen plan-MER of plan-m.e.r.-screening vereist.

Onderhavige verordening zal weliswaar toegepast worden bij de afgifte van omgevingsvergunningen, maar vormt geen beoordelings- of toetsingskader bij de vraag of een vergunning al dan niet kan verleend worden. Er wordt immers een duidelijk juridisch onderscheid in de wetgeving gemaakt tussen enerzijds voorwaarden, die wel dienen om een aanvraag vergunbaar te maken, en anderzijds lasten, die dat oogmerk niet hebben.

De vraag of een ontwerp voor vergunning in aanmerking komt en bijvoorbeeld voldoende openbaar domein of andere infrastructuur voorziet in de vergunningverlening (en de milieueffectbeoordeling (project-MER, ontheffing of project-m.e.r.-screening) van de vergunningsaanvraag, wordt bekeken en wordt niet in deze verordening vastgelegd. De getallen inzake de last in natura hebben een louter mathematische doelstelling van kostenafweging tussen natura en financiële last. Een planmer-screening is aldus niet vereist omdat deze verordening zich louter beperkt tot het onderwerp "lasten".

Deze verordening inzake lasten vormt geen kader om te bepalen of een vergunning verleend kan worden, wat de finaliteit is van voorwaarden, maar strekt ertoe om de financiering mogelijk te maken van de bijkomende taken die de overheid door de uitvoering van een vergunning op zich moet nemen. Deze verordening heeft as such geen significante effecten op beschermde soorten en habitattypes in habitat- en vogelrichtlijngebieden. Een passende beoordeling is aldus niet vereist omdat deze verordening zich louter beperkt tot het onderwerp "lasten".

De redenen waarom bepaalde opties gekozen worden zijn toegelicht in de rechterkolom van de verordening zelf.

Op basis van de inzichten uit de studie 'Monetarisering van de urban sprawl in Vlaanderen', uitgevoerd door Vito en Tractebel in samenwerking met VUB, UA, KULeuven en VRP, en de modelverordening voor financiële lasten, opgemaakt door het departement Omgeving van de Vlaamse overheid, werd een voorstel uitgewerkt voor financiële lasten bij omgevingsvergunningsaanvragen waarbij toepassing wordt gemaakt van de afwijkingsregels van stedenbouwkundige voorschriften van titel 4, hoofdstuk 4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Hierbij wordt rekening gehouden met de impact van de afgegeven vergunning op de omgeving. Een nieuwe woning (afwerkingsregel) krijgt dan ook de grootste financiële last opgelegd. Sommige financiële lasten worden afhankelijk gesteld van de grootte van het bouwwerk, nl. op basis van de grondoppervlakte van het gebouw (vanuit het principe om de bebouwingsgraad te beperken) én op basis van het bouwvolume (vanuit het principe om de ruimtelijk-landschappelijke impact te beperken). Hoe kleiner de grondoppervlakte én/of hoe kleiner het volume, hoe lager de financiële last zal bedragen. Voor bepaalde projecten worden ook verminderde financiële lasten omschreven.

Er werd een openbaar onderzoek van minstens 30 dagen gehouden van 12 maart 2024 tot en met 10 april 2024; dit openbaar onderzoek werd bekend gemaakt:

- a. in het Belgisch Staatsblad, op 21 februari 2024;
- b. via een bericht op de website van de gemeente, en;
- c. via een bericht in lokaal drukwerk dat minstens in alle brievenbussen van de gemeente wordt verspreid ("Etalage").

Als het lokaal drukwerk als publiciteit wordt beschouwd, hoeft het niet te worden verspreid in de brievenbussen waarop een aanduiding is aangebracht dat de bewoners geen publiciteit wensen te ontvangen.



Tijdens dit openbaar onderzoek werden geen standpunten, opmerkingen en bezwaren ontvangen.

Het advies van de GECORO werd ingewonnen; de gecoro bracht op 24 april 2024 volgend advies uit:

"De ontwerp-gemeentelijke verordening inzake financiële lasten bij afwijkingsregels wordt gunstig geadviseerd onder de volgende voorwaarde : het maximumbedrag van €5.000 per vergunningsaanvraag (hoofdstuk 2 §2, 2^e lid) is niet van toepassing op de afwerkingsregel voor het bouwen van een nieuwe woning conform artikel 4.4.3 van de VCRO en zoals opgenomen in hoofdstuk 2 §1 a) van onderhavige verordening".

Er wordt hierover het volgende standpunt ingenomen: het voorstel van de gecoro wordt aanvaard; de verordening wordt aangepast als volgt:

(Hoofdstuk 2 §2) "§2 De financiële lasten worden cumulatief opgelegd. De gecumuleerde financiële lasten kunnen maximaal 5.000 euro bedragen per vergunningsaanvraag, uitgezonderd voor de toepassing van de afwijkingsregel voor de bouw van een nieuwe woning conform artikel 4.4.3 van de VCRO (§1 a))".

Er werd op 6 maart 2024 advies van het departement Omgeving ingewonnen; het departement Omgeving bracht geen advies uit.

Er werd op 6 maart 2024 advies van de deputatie ingewonnen; de deputatie bracht op 28 maart 2024 volgend advies uit:

"De deputatie keurt onderhavig advies met opmerkingen in kader van de adviesvraag over de ontwerp-stedenbouwkundige verordening inzake lasten bij omgevingsvergunningen' te Gavere goed.

In het advies werden volgende inhoudelijke opmerkingen geformuleerd:

"Gelet op de decretale taak van vergunningverlenende overheid in graad van administratief beroep welke op de deputatie rust, worden nog volgende opmerkingen gemaakt:

- Hoofdstuk 1§2 : Het ontwerp voorziet anders dan de modelverordening niet expliciet in een bepaling dat verschillende lasten (financieel - natura) samen opgelegd kunnen worden. Dit zou kunnen leiden tot discussies als er bij een zonevreemde vergunning ook groenaanplant of grondoverdracht opgelegd wordt.*
- Hoofdstuk 2§1 : Het is niet duidelijk waarom maar 5 euro/m² wordt opgelegd bij herbouw en 10 euro m² bij nieuwbouw of afwerkingsregel? Hoe wordt dit verantwoord? Dit lijkt een evidente ongelijkheid.*
- Hoofdstuk 3§1 : Onderscheid tussen woningen in of buiten een verkaveling lijkt ook een mogelijke ongelijkheid. Hoewel artikel 5.6.14 VCRO woningen in een verkaveling in WUG niet meer zonevreemd lijkt te maken, lijkt er ruimtelijk gezien geen enkel verschil tussen een woning in of uit een verkaveling in WUG, zodat ook de potentiële bijkomende taken voor de overheid, en dus de grootte van de lasten niet kunnen verschillen.*
- Hoofdstuk 4§4 : Is nagedacht over een eventuele terugbetalingsregeling als een vergunning niet wordt uitgevoerd (en vervalt) maar de last wel al betaald is?*

Er wordt hierover het volgende standpunt ingenomen:

- Hoofdstuk 1§2 : "Het ontwerp voorziet anders dan de modelverordening niet expliciet in een bepaling dat verschillende lasten (financieel - natura) samen opgelegd kunnen worden. Dit zou kunnen leiden tot discussies als er bij een zonevreemde vergunning ook groenaanplant of grondoverdracht opgelegd wordt".*

Er wordt gekozen voor eenduidigheid waarbij er enkel financiële lasten worden opgelegd. Indien men ook bepaalde zaken in natura (zoals ontharding, sloop, grondoverdracht, groenaanplantingen) wil opleggen, dan is het beter om dit

op te leggen als voorwaarden bij de vergunning (en dus niet als last in natura). Voorwaarden bij een vergunning zijn dwingend. Het opleggen van voorwaarden moet niet voorafgaandelijk in een verordening worden omschreven.

- Hoofdstuk 2§1 : *"Het is niet duidelijk waarom maar 5 euro/m² wordt opgelegd bij herbouw en 10 euro m² bij nieuwbouw of afwerkingsregel? Hoe wordt dit verantwoord? Dit lijkt een evidente ongelijkheid".*
- Omdat de ruimtelijke impact van nieuwbouw of afwerkingsregel veel groter is dan bij herbouw, wordt hiervoor een hogere financiële last opgelegd. Dit is ook zo in de Vlaamse modelverordening. Dit is dus een evidente keuze.
- Hoofdstuk 3§1 : *"Onderscheid tussen woningen in of buiten een verkaveling lijkt ook een mogelijke ongelijkheid. Hoewel artikel 5.6.14 VCRO woningen in een verkaveling in WUG niet meer zonevreedt lijkt te maken, lijkt er ruimtelijk gezien geen enkel verschil tussen een woning in of uit een verkaveling in WUG, zodat ook de potentiële bijkomende taken voor de overheid, en dus de grootte van de lasten niet kunnen verschillen".*

Woningen in een goedgekeurde verkaveling in WUG zijn niet zonevreedt, dus het is ook logisch om hiervoor geen financiële lasten op te leggen.

- Hoofdstuk 4§4 : *"Is nagedacht over een eventuele terugbetalingsregeling als een vergunning niet wordt uitgevoerd (en vervalt) maar de last wel al betaald is"?*

Dat was niet voorzien in de Vlaamse modelverordening, doch is het logisch dat er een terugbetaling gebeurt indien een vergunning niet wordt uitgevoerd en vervallen is. Dit wordt opgenomen in de verordening:

(Hoofdstuk 4 §5) Indien de omgevingsvergunning komt te vervallen omwille van niet-tijdige uitvoering van de vergunde werken overeenkomstig de bepalingen van de VCRO, dan zal de gemeente de financiële stedenbouwkundige last, die de vergunninghouder reeds had betaald, integraal terugbetalen aan de vergunninghouder.

De verdere procedure is als volgt geregeld in de VCRO:

"Art. 2.3.2. § 2/1. De deputatie en de Vlaamse Regering beschikken over een termijn van vijfenveertig dagen, die ingaat de dag na de betekening, vermeld in paragraaf 2, achtste lid, om de uitvoering van het besluit van de gemeenteraad tot definitieve vaststelling van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening te schorsen. Een schorsing kan niet gedeeltelijk zijn. De Vlaamse Regering kan binnen de voormelde termijn een definitief vastgestelde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ook geheel of gedeeltelijk vernietigen. Een afschrift van het schorsings- of vernietigingsbesluit wordt binnen een ordetermijn van tien dagen met een beveiligde zending bezorgd aan het college van burgemeester en schepenen.

Binnen de ordetermijn, vermeld in het eerste lid, bezorgt de Vlaamse Regering een afschrift van het schorsings- of vernietigingsbesluit aan de deputatie. Als de deputatie een schorsingsbesluit neemt, bezorgt ze daarvan binnen de voormelde ordetermijn een afschrift aan het departement.

Het besluit van de gemeenteraad tot definitieve vaststelling van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening kan alleen worden geschorst:

1° als de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening uitvoering geeft aan een optie uit het gemeentelijk beleidsplan ruimte waarbij de Vlaamse Regering of de deputatie voorbehoud heeft gemaakt overeenkomstig artikel 2.1.11, § 2, tweede lid;

2° als de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening uitvoering geeft aan een beleidskader van het gemeentelijk beleidsplan ruimte dat de Vlaamse Regering niet meer geldig heeft verklaard overeenkomstig artikel 2.1.5, § 2, tweede lid, of dat de provincieraad niet meer geldig heeft verklaard overeenkomstig artikel 2.1.8, § 2, tweede lid;





3° als de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening kennelijk onverenigbaar is met een beleidskader of, in voorkomend geval, een ontwerp van beleidskader van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen of het provinciaal beleidsplan ruimte;

4° als de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening strijdig is met een gewestelijke of provinciale stedenbouwkundige verordening of, in voorkomend geval, een ontwerp van gewestelijke of provinciale stedenbouwkundige verordening;

5° als de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening strijdig is met artikel 2.3.1 of 4.2.5;

6° als de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening strijdig is met direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening;

7° wegens de niet-naleving van een substantiële vormvereiste.

De Vlaamse Regering gaat alleen over tot vernietiging als ze van oordeel is dat de onverenigbaarheid, de strijdigheid of de niet-naleving, vermeld in het derde lid, niet kan worden hersteld, weggewerkt of opgelost door het volgen van de procedure, vermeld in paragraaf 2/2.

§ 2/2. In geval van schorsing beschikt de gemeenteraad over een termijn van negentig dagen die ingaat de dag na de verzending van het schorsingsbesluit aan het college van burgemeester en schepenen, om de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening opnieuw definitief vast te stellen. Bij de definitieve vaststelling van de verordening kunnen ten opzichte van de geschorste verordening alleen wijzigingen worden aangebracht die gebaseerd zijn op of voortvloeien uit het schorsingsbesluit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening wordt samen met het nieuwe besluit van de gemeenteraad onmiddellijk na de definitieve vaststelling met een beveiligde zending bezorgd aan de deputatie en het departement.

Als de gemeenteraad binnen de voormelde termijn van negentig dagen geen nieuw besluit tot definitieve vaststelling van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening neemt, vervallen het geschorste gemeenteraadsbesluit en het ontwerp van gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

Als het besluit van de gemeenteraad tot definitieve vaststelling van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening niet tijdig is geschorst of vernietigd, wordt de gemeenteraadsbeslissing houdende definitieve vaststelling van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening bij uittreksel bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad."

Met 20 stemmen voor (Jean-Pierre Sprangers, Denis Dierick, Peter Declercq, Christophe De Boever, Dirk Martens, Peggy Demoor, Dieter De Mets, Hugo Leroy, Karel Hubau, Wim Malfroot, Luc Goemaere, Veronique Dedeyne, Ankie D'Hollander, Roland De Bosscher, Christine De Cooman, Isabelle Tuypens, Peter De Rycke, Stany Schamp, Davy Tuytens, Pascale Bottequin),
1 onthouding (Jef Vermaere)

BESLUIT

Art. 1: De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake 'financiële lasten bij afwijkingsregels', zoals gezien in bijlage, goed te keuren

Art. 2: Het college van burgemeester en schepenen wordt belast met het verderzetten van de decretaal voorziene goedkeuringsprocedure.

Art. 3: Afschrift van dit besluit over te maken aan de afdeling Ruimte en aan de afdeling Interne Zaken, dienst Financiële Organisatie.

Namens de gemeenteraad,





**Lokaal bestuur
Gavere**
Markt 1, 9890 Gavere

09 389 29 00
info@gavere.be
www.gavere.be

De algemeen directeur,
Serge Ronsse



De voorzitter van de gemeenteraad,
Jean-Pierre Sprangers

