

AANWEZIG: Tom Vlaeminck, Voorzitter gemeenteraad

Eddy Lust, Burgemeester

Renaat Vandenbulcke, Patrick Roose, Mieke Syssauw, Griet Vanryckegem, Virginie Breye, Kasper Vandecasteele, Angelique Declercq, Schepenen

Caroline Bonte-Vanraes, Berenice Bogaert, Philippe Mingels, Herman Ponnet, Guy Blancke, Stan Roose, Frederik Vandamme, Julie Roussel, Ruben Soens, Eddy Vandendriessche, Alex Vanthournout, Lianna Mkrtchyan, Vincent Dumortier, Toon Demyttenaere, Jelle Van de Wiele, Dries Defossez, Jean Marie Lambrecht, Herwig Vrijns, Raadsleden

Eva Vandenheede, Algemeen Directeur

VERONTSCHULDIGD: Laurent Coppens, Dorianne De Wiest, Mattias Eeckhout, Jan Verbrugge, Raadsleden

GR/2024/099 | Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening lasten bij omgevingsvergunningen - definitief ontwerp - definitieve vaststelling.

Bevoegdheid orgaan

Decreet Lokaal Bestuur, artikel 40-41

Juridische grond

De Vlaamse codex ruimtelijke ordening (VCRO) artikel 2.3.1 en 2.3.2 dat de rechtsgrond voor deze verordening biedt.

Omgevingsvergunningsdecreet art. 75 t.e.m. 77.

Het instrumentendecreet: het decreet betreffende het realisatiegerichte instrumentarium, goedgekeurd door het Vlaams parlement op 24 mei 2023. Voor de inwerkingtreding van de geoptimaliseerde lastenregeling heeft het decreet zelf een datum van inwerkingtreding bepaald (01 januari 2024) :

art 62. In artikel 2.3.1 van dezelfde codex, het laatst gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, wordt tussen het derde en het vierde lid een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

" stedenbouwkundige verordeningen kunnen aan de aanvrager van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of voor het verkavelen van gronden technische en financiële lasten opleggen. Alle lasten die in artikel 75,§3, van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning vermeld worden, kunnen door middel van een gemeentelijke, provinciale of gewestelijke verordening op algemene wijze opgelegd worden."

Feiten, context en argumentatie

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening lasten bij omgevingsvergunningen -definitief ontwerp.

Artikel 75. (01/01/2024- ...)

§ 1. De bevoegde overheid kan aan een omgevingsvergunning lasten verbinden.

De bevoegde overheid neemt de volgende lasten op 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.

Punt 4° bepaalt dat er lasten moeten worden opgelegd als bepaalde zonevreemde vergunningen worden afgegeven. De omgevingsvergunningsaanvraag voor zonevreemde woningen, gebouwen en constructies: afwerkingsregel (art. 4.4.3 VCRO) verbouwing, uitbreiding en herbouw (art. 4.4.10 tem art.4.4.20 VCRO) en de zonevreemde functiewijziging (art. 4.4.23 VCRO) dient verplicht onderworpen te worden aan een last.

Het college van burgemeester en schepenen keurde de opmaak en het ontwerp van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening verplichte lasten bij omgevingsvergunningen op 27-03-2024 goed en waarbij de officiële procedure werd opgestart.

Formele procedure:

- Goedkeuring ontwerp stedenbouwkundige verordening lasten bij omgevingsvergunningen : CBS 27-03-2024
- adviesvraag over het ontwerp van verordening aan de deputatie, het departement en de GECORO De adviesvraag werd op 7 mei verstuurd (DSI platform) en eindigde op 06-06-2024.
- Openbaar onderzoek van 10-05-2024 t.e.m. 09-06-2024
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening definitieve versie : CBS 12-06-2024
- Definitieve vaststelling van de gemeentelijke verordening lasten bij omgevingsvergunningen: voorzien GR 26-06-2024
- Overmaken schorsing aan departement en deputatie : onmiddellijk na de definitieve vaststelling
- publicatie BS: na schorsingsperiode

Overwegende dat artikel 2.3.2 van de VCRO de goedkeuringsprocedure voor gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen vastlegt; dat de relevante delen hiervan luiden:

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.

De verordening inzake lasten is geen vrijgeleide om een vergunning te bekomen. De verordening is geen beoordelingsgrond voor het verkrijgen van een vergunning. Alle verplichtingen, wetgevingen, beoordeling goede ruimtelijke ordening blijven van tel bij de vergunningverlening. Ook aan de verplichtingen inzake milieu-effect rapportage blijven gelden.

Sommige gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen moeten worden onderworpen aan een plan-m.e.r.-screening. Stedenbouwkundige verordeningen vormen in bepaalde gevallen geen kader vormen voor de vergunningverlening. Voorliggende verordening inzake lasten omvat geen randvoorwaarden voor de toekenning van vergunningen. Deze 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 gemaakt in de wetgeving 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 wordt bekeken in de vergunningverlening (en de milieueffectbeoordeling (project-MER, ontheffing of project-m.e.r.-screening van de vergunningsaanvraag) 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 plan-mer-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 ertoe strekt 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 op zich heeft 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".

Verwijzend naar volgende wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen:

- de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), artikel 2.3.1 en 2.3.2
- het decreet van 25 mei 2014 betreffende de omgevingsvergunning, artikel 75 en 77
- het Instrumentendecreet van 26 mei 2023, artikel 75, paragraaf 3, 4°, bepaalt dat financiële lasten slechts kunnen worden opgelegd als dit geregeld wordt in een stedenbouwkundige verordening; dat deze regeling op 1 januari 2024 in werking treedt; dat het daarom aangewezen is dat de gemeente zo spoedig mogelijk over een definitief goedgekeurde stedenbouwkundige verordening beschikt;

Overwegende dat de redenen waarom bepaalde opties gekozen worden, uiteengezet worden in de rechterkolom van de verordening zelf;

In bijlage de tabel met de door het instrumentendecreet verplichte lasten en overzicht lasten in natura met bijkomende raming van kostprijs;

Overwegende dat een stedenbouwkundige verordening in werking treedt 10 dagen na de publicatie, bij uittreksel, van de definitieve goedkeuring ervan in het Belgisch Staatsblad. Er wordt geen overgangsbepaling voor de vergunningsaanvragen voorzien. Dit heeft tot gevolg dat de verordening van toepassing is op lopende aanvragen.

Het openbaar onderzoek werd georganiseerd van 10 mei 2024 t.e.m. 9 juni 2024 en werd aangekondigd in het Belgisch Staatsblad op 29-04-2024 en werd gepubliceerd op de website van de stad Menen op 30-04-2024 en in alle brievenbussen van de gemeente verspreid. Er werd geregeld om bijkomende toelichting gevraagd.

Tijdens de duur van het openbaar onderzoek werden geen opmerkingen of bezwaren ingediend.

Adviezen:

Conform art. 2.3.2 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dient het college advies te vragen aan het departement Omgeving, de deputatie en de GECORO. De adviesvraag werd verstuurd op 07-05-2024 (DSI platform)

Volgende adviezen werden ontvangen:

De GECORO verleende advies op 29-05-2024, een unaniem gunstig advies, in bijlage toegevoegd. Er werden geen inhoudelijke bemerkingen geformuleerd over het ontwerp van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening lasten bij omgevingsvergunningen.

Departement Omgeving heeft geen advies verleend, ook niet na het versturen van een herinnering bij het verstrijken van de adviestermijn van 30 dagen.

De deputatie van de Provincie West-Vlaanderen heeft geen advies verleend ook niet na het versturen van een herinnering bij het verstrijken van de adviestermijn van 30 dagen.

Evaluatie van de adviezen:

Het ontvangen advies van de GECORO is gunstig, bij gevolg zij er geen aanpassingen vereist aan het ontwerp van verordening.

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake lasten bij omgevingsvergunningen - definitief ontwerp:

Het ontwerp van verordening kan worden aangenomen als definitief ontwerp dat ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de gemeenteraad voor definitieve vaststelling.

Stemming

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit

Artikel 1: Het definitief ontwerp van gemeentelijke stedenbouwkundige verordening lasten bij omgevingsvergunningen hier in bijlage toegevoegd, opgemaakt overeenkomstig art. 2.3.1 tem 2.3.3 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, wordt definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 26-06-2024.

Artikel 2: De definitief vastgestelde gemeentelijke verordening lasten bij omgevingsvergunningen , wordt samen met het besluit van de gemeenteraad en het volledige advies van de gemeentelijke commissie van voor ruimtelijke ordening binnen de 10 dagen na definitieve vaststelling per beveiligde zending bezorgd aan de deputatie van de provincie West-Vlaanderen en het departement.

Artikel 3: Overeenkomstig het artikel 286 van het decreet lokaal bestuur maakt de burgemeester bekend dat de gemeenteraad deze gemeentelijke stedenbouwkundige verordening lasten bij omgevingsvergunningen heeft vastgesteld in zitting van 26-06-2024.

Artikel 4: Deze verordening treedt in werking op de tiende de dag na de bekendmaking van dit besluit in het Belgisch Staatsblad.

Namens de gemeenteraad

Algemeen Directeur
(get) Eva Vandenheede

Voorzitter gemeenteraad
(get) Tom Vlaeminck

Voor eensluidend afschrift

Algemeen Directeur
EVA VANDENHEEDE

Voorzitter gemeenteraad
TOM VLAEMINCK

