



kortemark
op jouw ritme

**UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK
VAN DE GEMEENTERAAD**

zitting van 18 maart 2024

Aanwezig: Koen Declair, Voorzitter gemeenteraad
Karolien Damman, Burgemeester
Stefaan Vercooren, Rik Waeyaert, Toon Vancoillie, Lynn Vermote, Christine Logghe, Schepenen
Marc Vulsteke, Luc Vandermeersch, Ronny Vierstraete, Jelle Vercoutere, Paul Kimpe, Birger Debacker, Jan Stoens, Dries Uyttenhove, Laurens Vandewalle, Stijn De Neve, Iris Plaisier, Rita Tyvaert, Steven Provoost, Mark Pollentier, Veerle Vanslembrouck, Gemeenteraadsleden
Sara De Meyer, Algemeen Directeur

Verontschuldigd: Tim Deweerdt, Raadslid

Afwezig:

OPENBARE ZITTING
GR/2024/010

Stedenbouwkundige verordening m.b.t. lasten bij zonevreemdheid - definitieve vaststelling.

Aanleiding, feiten en context

Aanleiding

Het instrumentendecreet, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 3 juli 2023, wijzigt art. 75 van het Decreet op de Omgevingsvergunning. Dit heeft o.m. tot gevolg dat de vergunningverlenende overheden vanaf 1 januari 2024 verplicht lasten moeten opleggen bij het verlenen van omgevingsvergunningen voor alles wat zonevreemd is. Het betreft meerbepaald:

- zonevreemd bouwen, verbouwen of uitbreiden (woningen of bijgebouwen)
- afwerkingsregel
- zonevreemde functiewijzigingen

De doelstelling, vanuit dit Vlaamse decreet, van het opleggen van lasten bij zonevreemdheid is het zonevreemd wonen en andere zonevreemde activiteiten te ontmoedigen en zonevreemde bebouwing en verharding te reduceren of weg te werken.

Financiële lasten versus lasten in natura

Het decreet laat de keuze tussen het opleggen van financiële lasten of lasten in natura.

Het lokaal bestuur Kortemark opteert bewust niet voor het opleggen van financiële lasten, omdat deze als negatief zullen worden ervaren en bovendien weinig concrete meerwaarde zullen bieden. Het opleggen van een financiële last zal immers in de praktijk weinig afbreuk doen aan zonevreemde bebouwing, zonevreemd wonen of zonevreemde functiewijzigingen. De opbrengst van deze lasten moet daarnaast worden ingezet voor 'ruimtelijk beleid' – zijnde het opmaken van RUP's, het vergoeden van planschade e.d. – maar dit zijn zaken waartoe het lokaal bestuur hoe dan ook gehouden is en waarvoor de nodige budgetten reeds voorzien zijn.

Het lokaal bestuur Kortemark wil van het opleggen van lasten bij zonevreemdheid een positief verhaal maken en zien dit als een opportuniteit tot het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit in de open ruimte.

Vergunningen in toepassing van de regelgeving rond zonevreemdheid – bijvb. i.f.v. het wonen in de open ruimte, of het doorvoeren van een zonevreemde functiewijziging – zijn een uitzondering, een gunst. Uitgangspunt van deze verordening is dat de vergunninghouder in ruil voor deze gunst iets 'teruggeeft aan de gemeenschap', nl. een bijdrage in het realiseren van volgende doelstellingen: het uitbouwen van de landschappelijke en ecologische kwaliteit van de open ruimte, het uitbouwen van duurzaam waterbeheer, het verhogen van de biodiversiteit en het tegengaan van klimaatverandering. Deze doelstellingen komen de hele gemeenschap ten goede. Ze realiseren m.a.w. een maatschappelijke meerwaarde.

Daarom wordt geopteerd voor 'lasten in natura'.

Invulling van de 'lasten in natura'

Deze 'lasten in natura' kunnen omvatten (niet limitatieve lijst):

- Aanplant van hagen, bomenrijen, boomgaarden, een bosje e.d.
- Verwijderen van bestaande verhardingen (uitgez. de 'strikt noodzakelijke toegangen en opritten' en de vrijgestelde '80 m² aan niet overdekte constructies')
- Her open leggen van ingebuisde grachten
- Het aanleggen van een wadi, een veedrinkpoel, een zone voor buffering en/of infiltratie van hemelwater
- Alle hemelwater infiltreren op eigen terrein (m.a.w. volledig uitsluiten van afvoer)
- Natuurinclusief bouwen
- Het kosteloos afstaan van grond waarop een buurtweg ligt of kan gerealiseerd worden
- Het kosteloos afstaan van grond i.f.v. het verbreden van een waterloop en het verruimen van het waterbergend vermogen

Het decreet bepaalt dat bij lasten in natura een 'nabijheidsvereiste' geldt: de lasten moeten zich bevinden in of in de nabijheid van het project dat de lasten doet ontstaan. De hierboven opgesomde voorbeelden van lasten voldoen aan deze voorwaarde.

Samenwerking met Regionaal Landschap Westhoek

Bij de totstandkoming van het ontwerpplan, dat het voorwerp zal uitmaken van de last in natura, zal Regionaal Landschap Westhoek de rol opnemen van kwaliteitskamer. Dit met als doel kwalitatief maatwerk te kunnen leveren en de mogelijkheden van elke site optimaal te benutten.

Daarbij kan ook de link worden gelegd met het voordelige plantgoed dat door Regionaal Landschap Westhoek ter beschikking wordt gesteld en de gemeentelijke subsidies voor het onderhoud van kleine landschapselementen.

Regionaal Landschap Westhoek beschikt immers over heel wat kennis rond landschapsidentiteit, landschapontwikkeling en biodiversiteit, en over heel wat ervaring m.b.t. samenwerking met particulieren i.k.v. de realisatie van landschapsontwerpen.

Er wordt gewerkt in drie stappen:

- *Stap 1: vóór de indiening van de vergunningsaanvraag*

Een door de aanvrager opgemaakt ontwerpplan – m.a.w. een voorstel van last – is een verplicht dossierstuk bij de indiening van een omgevingsvergunningsaanvraag.

Om de aanvrager te ondersteunen wordt online een draaiboek met richtlijnen inzake kwaliteit ter beschikking gesteld. Dit draaiboek kan onder meer omvatten:

- Een lijst van streekeigen soorten en de juiste beheervormen
- Info m.b.t. het kiezen voor klimaatbestendige soorten
- Een beschrijving van de verschillende soorten landschappen (polders, bos, valleigebied, bocage...)
- Info m.b.t. het streven naar herstel van historische landschappen (vb. hagen, boomgaarden)
- Inspirerende voorbeelden van landschapontwikkeling, van ondersteuning van het klimaat en de biodiversiteit, en van natuurinclusief bouwen
- Toelichting m.b.t. het feit dat een last zich duidelijk moet onderscheiden van 'tuinaanleg' en van 'voorwaarden', en een concrete en significante meerwaarde moet realiseren
- Info m.b.t. de aanschaf van voordelig plantgoed via Regionaal Landschap Westhoek
- Info m.b.t. gemeentelijke subsidies voor het onderhoud van kleine landschapselementen

De aanvrager kan vóór het indienen van zijn omgevingsvergunningsaanvraag bij Regionaal Landschap Westhoek een advies inwinnen m.b.t. zijn voorstel van ontwerpplan. Dit is sterk aanbevolen i.f.v. een vlot verloop van het vergunningentraject.

- *Stap 2: tijdens de procedure – rol van de kwaliteitskamer*

Wanneer de omgevingsvergunningsaanvraag is ingediend en het dossier volledig is bevonden, wordt het ontwerpplan door het lokaal bestuur voorgelegd aan Regionaal Landschap Westhoek, dat de rol opneemt van kwaliteitskamer.

Regionaal Landschap Westhoek beschikt over een termijn van 30 dagen om tot een definitieve evaluatie van het ontwerpplan te komen. Deze termijn is zo nodig verlengbaar.

Regionaal Landschap Westhoek benut deze termijn om een plaatsbezoek uit te voeren, het ontwerpplan te beoordelen, zo nodig in dialoog te gaan met de aanvrager om het ontwerp bij te sturen.

De beoordeling van het ontwerpplan door de kwaliteitskamer kan resulteren in drie mogelijke evaluaties:

- 1) Het ontwerpplan volstaat: dit leidt onmiddellijk tot een positieve evaluatie.
- 2) Het ontwerpplan volstaat niet, maar wordt in overleg tussen de aanvrager en de kwaliteitskamer bijgestuurd (dit kan door het opladen van een nieuwe projectinhoudversie in het Omgevingsloket): ook dit kan leiden tot een positieve evaluatie.
- 3) Het ontwerpplan volstaat niet, en een poging tot bijsturing leidt niet tot een aanvaardbaar ontwerpplan: dit kan leiden tot een negatieve evaluatie.

- *Stap 3: besluit en opvolging*

De vergunningverlenende overheid houdt bij het wel of niet verlenen van de omgevingsvergunning rekening met de evaluatie door de kwaliteitskamer, maar kan er desnoods gemotiveerd van afwijken.

De kost voor de evaluatie door de kwaliteitskamer is door de aanvrager steeds verschuldigd, zelfs indien de aanvraag niet leidt tot een (volledige) vergunning.

Lasten in natura moeten gedekt worden door een waarborg vóór de start van de werken.

Het niet uitvoeren van de last heeft het verval van de vergunning tot gevolg.

Uitzonderingen

In bepaalde gevallen is het voorwerp van de aanvraag uiterst beperkt in omvang, of zijn de mogelijkheden van het perceel om lasten op te leggen intrinsiek uiterst beperkt, of biedt hetgeen de aanvrager voorstelt zelf al een grote maatschappelijke meerwaarde.

In die gevallen is het niet aangewezen beroep te doen op de werking van de kwaliteitskamer, maar gebeurt de evaluatie van de last door de gemeentelijk omgevingsambtenaar.

Deze gevallen worden als volgt gedefinieerd:

- Gevallen waarbij i.k.v. de omgevingsvergunningsaanvraag significante volumes aan bestaande vergunde niet-verkrotte gebouwen worden afgebroken en niet heropgericht, en waarbij significante oppervlaktes aan bestaande vergunde verharding worden verwijderd en niet heraangelegd.
- Gevallen die enkel een verbouwing binnen het bestaande bouwvolume betreffen, waarbij het uitwendig volume niet wordt gewijzigd of uitgebreid.
- Gevallen waarbij de totale oppervlakte van de aaneengesloten percelen in eigendom van dezelfde eigenaar kleiner is dan 500 m².

Grootteorde van de last

Het is belangrijk het juridisch onderscheid te maken tussen enerzijds de gewone voorwaarden die nodig zijn om een project ruimtelijk aanvaardbaar te maken, en anderzijds de lasten die hun

oorsprong vinden in het voordeel dat de vergunninghouder uit de vergunning haalt en die een heel stuk verder gaan. Lasten beogen een significante maatschappelijke meerwaarde.

Ter vergelijking: in de door het Departement Omgeving voorgestelde verordening wordt een financiële last voorgesteld tot 10.000€ bij toepassing van de afwerkingsregel, tot 5.000€ bij herbouw van een zonevreemde woning of ander gebouw, tot 2.500€ voor het uitbreiden van een zonevreemde woning of ander gebouw, en tot 10€ per vierkante meter aan zonevreemde functiewijziging. Het is bijgevolg duidelijk dat de last van een significante grootteorde moet zijn om rechtsgeldig te zijn.

De opgelegde lasten moeten in verhouding staan, enerzijds tot het voorwerp van de vergunning, en anderzijds tot de mogelijkheden van de site.

Ook het spontaan reduceren van zonevreemde bouwvolumes en verhardingen kan i.k.v. de lastenbepaling gewaardeerd worden in de zin dat deze tot een vermindering van de last kunnen leiden.

Reeds eerder opgelegde lasten i.k.v. zonevreemde vergunningen op dezelfde site kunnen in rekening worden gebracht.

Retributie

De afgifte van administratieve bescheiden, en in het bijzonder de lastenbepaling i.k.v. zonevreemdheid, betekent voor de gemeente een aanzienlijke bijkomende werklast.

De afgifte van omgevingsvergunningen is een complexe materie waarvoor de gemeente in sommige van deze specifieke gevallen beroep moet doen op externe expertise van Regionaal Landschap Westhoek.

Deze kosten lopen voor het gemeentebestuur zeer hoog op. Het is bijgevolg wenselijk dat de gemeente een retributie invoert die in verhouding staat tot de kostprijs van de verleende dienst.

Relevante documenten

- 1 bezwaarschrift
- Advies Gecoro
- Advies Deputatie
- Mail Departement Omgeving

Juridisch kader

- Het decreet lokaal bestuur d.d. 22 december 2017.
- Beslissing van de gemeenteraad van 18 november 2019 inzake goedkeuring retributie op de afgifte van administratieve bescheiden met ingang van 1 januari 2020 tot en met 31 december 2025 en latere wijzigingen waarbij expertisekosten worden doorgerekend tegen reële kost.

- Het bestuursdecreet d.d. 7 december 2018.

- De artikelen 110, 112 en 170 § 4 van de Grondwet

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), artikelen 2.3.1 en 2.3.2, bieden de rechtsgrond voor deze verordening.

Artikel 2.3.2 van de VCRO legt de goedkeuringsprocedure voor gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen vast als volgt:

“§ 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.”

Het Instrumentendecreet is een nieuw decreet. Het voorziet in omgevingsinstrumenten met het oog op ruimtelijke realisaties op het terrein. Het gaat om instrumenten uit verschillende regelgevingen (VCRO, Decreet Landinrichting, Decreet Natuurbehoud, Omgevingsvergunningendecreet, ...).

Het Instrumentendecreet is op 3 juli 2023 in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd. Een aantal bepalingen trad reeds in werking 10 dagen na deze publicatie, nl. de bepalingen m.b.t. erfdiensbaarheden, recht van voorkeur en herverkaveling uit kracht van wet met een RUP.

De inwerkingtreding van de meeste andere bepalingen van dit decreet wordt bepaald in één of meerdere BVR's, die momenteel nog in opmaak zijn.

Voor de inwerkingtreding van de lastenregeling heeft het instrumentendecreet zelf een datum van inwerkingtreding bepaald: 1 januari 2024.

Het nieuwe art. 75 in het Decreet op de Omgevingsvergunning zal hierdoor luiden als volgt:

Artikel 75

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

*(dit is een algemene bepaling, dus de overheid **kan** lasten opleggen in een vergunning, ook bij andere zaken dan de 4 onderstaande)*

De bevoegde overheid **neemt** de volgende lasten op bij een omgevingsvergunning:

*(bij de 4 onderstaande is de overheid **verplicht** lasten op te nemen)*

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.

§ 2. Die lasten vinden hun oorsprong in het voordeel dat de begunstigde van de omgevingsvergunning uit die vergunning haalt en in de bijkomende taken die de overheid door de uitvoering van de vergunning op zich neemt.

De lasten zijn redelijk in verhouding tot het vergunde project. Ze kunnen worden verwezenlijkt door toedoen van de aanvrager.

De bevoegde overheid kan een gefaseerde uitvoering van de lasten voorschrijven.

§ 3. De lasten, vermeld in paragraaf 1, kunnen betrekking hebben op:

1° de verwezenlijking of de renovatie van groene ruimten, ruimten voor openbaar nut, openbare gebouwen, infrastructuur om de mobiliteit, nutsvoorzieningen of woningen op kosten van de vergunninghouder te verbeteren.

Vóór er lasten voor nutsvoorzieningen worden opgelegd, vraagt de bevoegde overheid, de ambtenaar die ze gemachtigd heeft of in voorkomend geval de gemeentelijke omgevingsambtenaar, advies aan de nutsmaatschappijen die actief zijn in de gemeente waarin het voorwerp van de vergunning ligt. Daarbij wordt gestreefd naar het gelijktijdig aanleggen van nutsvoorzieningen, waardoor de hinder ten gevolge van die aanleg zo veel mogelijk wordt beperkt;

2° de bewerkstelling van een vermenging van kavels die tegemoetkomen aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen op grond van de grootte van de kavels, respectievelijk de typologie, de kwaliteit, de vloeroppervlakte, het volume of de lokalenindeling van de woningen die erop opgericht worden, of van de op te stellen vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt;

3° de gratis, vrij en onbelaste grondafstand bij eigendomsoverdracht van de in de vergunningsaanvraag vermelde openbare wegen, groene of verharde ruimten, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen, of de gronden waarop die worden of zullen worden aangelegd;

4° de storting van een geldwaarde, bestemd voor het ruimtelijk beleid, op voorwaarde dat dit geregeld wordt in een stedenbouwkundige verordening als vermeld in artikel 2.3.1 en 2.3.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

§ 4. De lasten in natura, vermeld in paragraaf 3, 1° tot en met 3°, bevinden zich in of in de nabijheid van projecten die de lasten doen ontstaan. Ze worden in de vergunning bepaald op basis van de aard en de te verwachten gevolgen van het project.

De inkomsten van de financiële lasten, vermeld in paragraaf 3, 4°, worden door de bevoegde overheid aangewend voor het ruimtelijk beleid. De bevoegde overheid bewerkstelligt bij de opmaak van haar begrotingen dat ten minste een equivalent van de in het vorige begrotingsjaar doorgestorte inkomsten bestemd wordt binnen het ruimtelijke beleid, zoals in het bijzonder het voldoen van planschadevergoedingen en de aanwending van het instrument planologische ruil. Onder planologische ruil wordt verstaan: de omwisseling van gebiedsbestemmingen vanuit een samenhangende visie op de duurzame ruimtelijke ordening van het volledige plangebied. De bevoegde overheid kan beslissen om de bedragen van de lasten van meerdere vergunningen aan te wenden om gelijke handelingen en werken te verwezenlijken, als geen enkele bijdrage afzonderlijk zou volstaan om de verwezenlijking ervan volledig te financieren.

§ 5. Bij een overdracht van een omgevingsvergunning blijft de overdragende partij gehouden tot de goede uitvoering van de lasten totdat de overdracht gerealiseerd is, waarop de nieuwe vergunninghouder vervolgens gehouden is de lasten uit te voeren.

Artikel 77

§ 1.

Voor de lasten in natura, vermeld in artikel 75, § 3, 1° tot en met 3°, verleent de houder van de vergunning die daarop betrekking heeft, een financiële waarborg vóór er met de werken gestart wordt.

De waarborg dekt de volledige geraamde kostprijs van de lasten, vermeld in het eerste lid, behalve als kan worden vastgesteld dat de financiële toestand van de begunstigde van de vergunning dat niet toelaat. De bevoegde overheid kan die dekking verminderen tot een niveau dat aanvaardbaar is voor de financiële toestand van de begunstigde van de vergunning, maar de waarborg mag niet kleiner zijn dan de helft van de geraamde kosten van de lasten.

De waarborg kan worden geleverd met een borgstelling via een overschrijving op de Deposito- en Consignatiekas of door een financiële instelling borg te laten staan voor het bedrag van het project.

De waarborg kan worden vrijgemaakt naarmate de als lasten opgelegde handelingen en werken worden uitgevoerd, in verhouding tot de investeringen die in het kader van de lasten al zijn verricht, tegen maximaal 60% van de totale waarde, waarbij het saldo pas wordt vrijgemaakt als de bevoegde overheid of haar gemachtigde die handelingen en werken voorlopig opgeleverd heeft.

§ 2.

Als de uitvoering van diverse lasten financieel wordt gewaarborgd, hanteert de bevoegde overheid één waarborg voor de totaliteit van de lasten in kwestie, waarbij aangegeven wordt welk waarborggedeelte betrekking heeft op elke last afzonderlijk.

§ 3.

Bij een overdracht van een vergunning blijft de overdragende partij ertoe gehouden borg te staan voor de goede uitvoering van de lasten totdat de nieuwe houder van de vergunning de bevoegde overheid een financiële waarborg heeft geleverd die gelijk is aan de waarborg, vermeld in paragraaf 1.

§ 4.

De waarborg is in de volgende gevallen opeisbaar of van rechtswege door de bevoegde overheid verworven ten belope van de waarde van de lasten die nog niet uitgevoerd zijn:

1° bij niet-naleving van de uitvoeringstermijnen voor de lasten, vermeld in de definitief uitvoerbare vergunning, waartegen geen beroep meer mogelijk is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen;

2° als de vergunning waarvoor lasten werden opgelegd, vervalt na gedeeltelijk te zijn uitgevoerd.

§ 5.

De waarborg kan zonder uitvoering van de lasten alleen worden vrijgemaakt als de vergunning waarvoor de lasten werden opgelegd, vervallen is en het project niet of zelfs niet gedeeltelijk werd uitgevoerd.

(*) De Gecoro bracht een gunstig advies uit op 27 november 2023.

De deputatie bracht een gunstig advies uit op 21 december 2023.

Het Departement Omgeving liet op 11 januari 2024 per mail weten geen advies te zullen uitbrengen.

(**) Het openbaar onderzoek werd gehouden van 15 januari 2024 t.e.m. t.e.m. 13 februari 2024. Er werd op 6 februari 2024 één bezwaarschrift ingediend.

Het bezwaar betreft:

1) Wat als een last in natura niet mogelijk of niet te realiseren is? Als de overheid geen last oplegt, wordt de vergunning onrechtmatig verleend.

2) De financiële waarborg moet een concrete dekking vormen van de opgelegde lasten. De in de verordening voorgetelde last van 1500€ zal mogelijk ondermaats zijn en daardoor het behalen van de doelstelling - het ontmoedigen van zonevreemde bebouwingen en ontwikkelingen - niet kunnen garanderen. Evenmin is duidelijk of de 1500€ van toepassing is er vergunning, dan wel per last.

3) De vrijgave en de opeisbaarheid van de waarborg zijn in de verordening onvoldoende duidelijk omschreven.

4) In de verordening is niets bepaald m.b.t. uitvoeringstermijn van de opgelegde lasten.

5) Wanneer en op welke wijze treedt de overheid op als de lasten niet worden uitgevoerd.

Omtrent dit bezwaarschrift geeft de gemeentelijk omgevingsambtenaar volgend advies:

1) De verordening stelt duidelijk dat de opgelegde last qua grootte in verhouding moet staan, enerzijds tot het voorwerp van de vergunning, en anderzijds tot de mogelijkheden van de site. Elke site die de mogelijkheid biedt om te bouwen, biedt ook mogelijkheden m.b.t. lasten, hoe groot of kleine deze ook mogen zijn.

2) Het bepalen van een financiële waarborg die een exacte dekking vormt van de opgelegde lasten is niet mogelijk. Zo zal bijvoorbeeld de uitvoering van de last door de vergunninghouder zelf aanzienlijk goedkoper uitvallen dan het laten uitvoeren door een tuinaanlegger. Daarom wordt een pragmatische aanpak - een vaste borg van 1500€ - gehanteerd. Deze werd in het kader van de advisering door de Deputatie uitdrukkelijk positief geadviseerd en ook door het Departement Omgeving zonder opmerkingen aanvaard.

Dat deze onvoldoende het behalen van de doelstelling zou garanderen klopt niet. Deze doelstelling wordt immers ook door de vergunning zelf gewaarborgd, want het niet naleven van de vergunning en de daarin opgenomen lasten en voorwaarden vormt een stedenbouwkundig misdrijf. Het niet uitvoeren van de last heeft bovendien zelfs het verval van de vergunning tot gevolg.

De last is per vergunning te beschouwen als één geheel. De waarborg slaat dus ook op dit geheel.

3) De vrijgave en de opeisbaarheid van de waarborg zijn duidelijk geregeld in het artikel 77 §4 van het Decreet op de Omgevingsvergunning, dat hieronder wordt geciteerd. Een specifieke regeling hieromtrent in de gemeentelijke verordening is bijgevolg niet vereist.

"De waarborg is in de volgende gevallen opeisbaar of van rechtswege door de bevoegde overheid verworven ten belope van de waarde van de lasten die nog niet uitgevoerd zijn:

1° bij niet-naleving van de uitvoeringstermijnen voor de lasten, vermeld in de definitief uitvoerbare vergunning, waartegen geen beroep meer mogelijk is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen;

2° als de vergunning waarvoor lasten werden opgelegd, vervalt na gedeeltelijk te zijn uitgevoerd.

§ 5.

De waarborg kan zonder uitvoering van de lasten alleen worden vrijgemaakt als de vergunning waarvoor de lasten werden opgelegd, vervallen is en het project niet of zelfs niet gedeeltelijk werd uitgevoerd."

4) De maximale uitvoeringstermijn van de opgelegde lasten is duidelijk geregeld in het artikel 99 §1 van het Decreet op de Omgevingsvergunning, dat hieronder wordt geciteerd. Een specifieke regeling hieromtrent in de gemeentelijke verordening is bijgevolg niet vereist.

"§ 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

6° als de lasten die in de omgevingsvergunning zijn opgelegd, niet zijn uitgevoerd:

a) binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen;

b) binnen tien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen zonder wegeaanleg;

c) binnen vijftien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen met wegeaanleg."

5) Enerzijds worden de rechtsgevolgen van het niet (tijdig) uitvoeren van de opgelegde lasten reeds bepaald in het hierboven vermelde artikel 99.

Anderzijds vormt het niet uitvoeren van een opgelegde last ook een stedenbouwkundig misdrijf dat gesanctioneerd kan worden via de gebruikelijke handhavingsmethodes (aanmaning, proces-verbaal, herstellvordering etc.), afhankelijk van de situatie.

Conclusie: het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.

Publieke stemming:

Met 18 stemmen voor (Koen Declair, Karolien Damman, Stefaan Vercooren, Rik Waeyaert, Toon Vancoillie, Lynn Vermote, Christine Logghe, Marc Vulsteke, Luc Vandermeersch, Ronny Vierstraete, Jelle Vercoutere, Paul Kimpe, Birger Debacker, Jan Stoens, Dries Uyttenhove, Laurens Vandewalle, Stijn De Neve, Iris Plaisier), 2 stemmen tegen (Rita Tyvaert, Steven Provoost), 2 onthoudingen (Mark Pollentier, Veerle Vanslembrouck)

Besluit

Artikel 1

Bij elke omgevingsvergunningaanvraag in toepassing van onderstaande artikelen wordt een last in natura opgelegd:

- 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.

Artikel 2

Bij elke aanvraag in toepassing van deze artikelen dient een ontwerpplan met een duidelijk voorstel van lasten verplicht deel uit te maken van de omgevingsvergunningaanvraag.

Artikel 3

Dit ontwerpplan dient een concrete en significante maatschappelijke meerwaarde te realiseren i.f.v. volgende doelstellingen:

- het uitbouwen van de landschappelijke en ecologische kwaliteit van de open ruimte
- het uitbouwen van duurzaam waterbeheer
- het verhogen van de biodiversiteit
- het tegengaan van klimaatverandering.

Artikel 4

De beoordeling van het ontwerpplan gebeurt door Regionaal Landschap Westhoek, dat de rol opneemt van kwaliteitskamer.

De beoordeling van het ontwerpplan door de kwaliteitskamer kan resulteren in drie mogelijke evaluaties:

- 1) Het ontwerpplan volstaat: dit leidt onmiddellijk tot een positieve evaluatie.
- 2) Het ontwerpplan volstaat niet, maar wordt in overleg tussen de aanvrager en de kwaliteitskamer bijgestuurd: ook dit kan leiden tot een positieve evaluatie.
- 3) Het ontwerpplan volstaat niet, en een poging tot bijsturing leidt niet tot een aanvaardbaar ontwerpplan: dit kan leiden tot een negatieve evaluatie.

Enkel in volgende gevallen gebeurt de evaluatie niet door de kwaliteitskamer maar door de omgevingsambtenaar:

- Gevallen waarbij i.k.v. de omgevingsvergunningaanvraag significante volumes aan bestaande vergunde niet-verkrotte gebouwen worden afgebroken en niet heropgericht, en waarbij significante oppervlaktes aan bestaande vergunde verharding worden verwijderd en niet heraangelegd.

- Gevallen die enkel een verbouwing binnen het bestaande bouwvolume betreffen, waarbij het uitwendig volume niet wordt gewijzigd of uitgebreid.
- Gevallen waarbij de totale oppervlakte van de aaneengesloten percelen in eigendom van dezelfde eigenaar kleiner is dan 500 m².

Artikel 5

De vergunningverlenende overheid houdt bij het wel of niet verlenen van de omgevingsvergunning en het opleggen van de last rekening met de evaluatie door de kwaliteitskamer, respectievelijk de omgevingsambtenaar, maar kan er desnoods gemotiveerd van afwijken.

Deze opgelegde last moet in verhouding staan, enerzijds tot het voorwerp van de vergunning, en anderzijds tot de mogelijkheden van de site, en deze optimaal benutten. Om rechtsgeldig te zijn dient deze last zich duidelijk te onderscheiden van de 'tuinaanleg' en ook van de 'voorwaarden' die nodig zijn om een project ruimtelijk aanvaardbaar te maken.

De last dient een concrete en significante maatschappelijke meerwaarde te realiseren i.f.v. de doelstellingen bedoeld in artikel 3.

De last moet van die aard zijn dat deze kan worden gerealiseerd door toedoen van de aanvrager.

Artikel 6

De aanvrager van de omgevingsvergunning die geëvalueerd wordt door de kwaliteitskamer is aan het lokaal bestuur een bijdrage van 750€ verschuldigd als bijdrage in de werkingskost van Regionaal Landschap Westhoek.

De aanvrager ontvangt hiertoe een factuur onmiddellijk na indiening van deze aanvraag. Deze bijdrage dient te worden betaald ongeacht de beslissing die door de vergunningverlenende overheid m.b.t. de aanvraag tot omgevingsvergunning wordt genomen.

Artikel 7

Lasten in natura moeten door de vergunninghouder gedekt worden door een waarborg vóór de start van de werken. Dit dient te gebeuren door een bankwaarborg.

Het bedrag van de waarborg bedraagt 1500 €.

De waarborg wordt vrijgeven na het voorleggen van foto's als bewijsmateriaal van de realisatie van de last, en in het geval de last ook aanplanting van groen omvat ten vroegste 2 jaar na datum van de omgevingsvergunning (i.k.v. eventueel afsterven van het plantgoed).

Artikel 8

In de gevallen waar spontane sloop of ontharding in het kader van het bepalen van de last in rekening werd gebracht, dienen deze sloop en/of ontharding te worden uitgevoerd voorafgaand aan de start van de (overige) werken die het voorwerp uitmaken van de omgevingsvergunning.

Artikel 9

De lasten blijven ten allen tijde behouden, ook bij overdracht aan een nieuwe eigenaar. De uitvoering van de last mag niet ongedaan worden gemaakt. Eventuele veranderingen moeten aan het vergunningverlenende bestuur worden voorgelegd ter goedkeuring en op een gelijkwaardige manier gecompenseerd te worden.

Aldus gedaan in zitting van 18 maart 2024.

Namens de gemeenteraad:

—
Algemeen Directeur,
Sara De Meyer

—
Voorzitter gemeenteraad,
Koen Decler