

Uittreksel uit de notulen van het college van burgemeester en schepenen

woensdag, 06 maart 2024

Aanwezig

Wieland De Meyer: burgemeester-voorzitter;
Bart Vanacker, Dirk Baekelandt, Lieve D'Haene: schepenen;
Bert Doise: voorzitter bijzonder comité voor de sociale dienst;
Philippe Verraes: algemeen directeur wnd.

Verontschuldigd

Afwezig

Goedkeuring kader voor waarborgen in het kader van de lasten bij zonevreemdheid

Bevoegdheid

Decreet over het Lokaal Bestuur, van 22 december 2017, in het bijzonder artikel 56.

Juridische grond

Instrumentendecreet.

Omgevingsvergunningendecreet.

Feiten, context en argumentatie

De gemeenteraad van 29 januari 2024 keurde het beleid – en afwegingskader goed voor het opleggen van lasten in natura met een waarborg voor de omgevingsvergunningen met een zonevreemde identiteit.

Conform de wetgeving is de gemeente ook verplicht om een waarborg te koppelen aan deze last in natura.

Conform de nieuwe wetgeving dd. 01/01/2024 in het Omgevingsvergunningendecreet

Artikel 75 §1 De bevoegde overheid kan aan een omgevingsvergunning lasten verbinden. De bevoegde overheid neemt de volgende lasten op bij een omgevingsvergunning:

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

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

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;

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

De afwerkingsregel conform artikel 4.4.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

De basisrechten voor zonevreemde constructies conform artikel 4.4.10 tot 4.4.20 van dezelfde codex;

De zonevreemde functiewijzigingen conform artikel 4.4.23 van dezelfde codex;

Specifiek volgens het beleid – en afwegingskader goedgekeurd door de gemeenteraad op 29/01/2024 worden lasten opgelegd voor vergunningen die voldoen aan de basisrechten voor zonevreemde constructies conform artikel 4.4.10 tot 4.4.20 en 4.4.23 van de VCRO.

Artikel 75 §2 Die lasten vinden hun oorsprong in het voordeel dat de begunstigde van de omgevingsvergunning uit die vergunning haalt en in 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.

Artikel 75 §3 De lasten, vermeld in paragraaf 1, kunnen betrekking hebben op:

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. Voor 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 een gelijktijdig aanleggen van nutsvoorzieningen, waardoor de hinder ten gevolge van die aanleg zoveel mogelijk wordt beperkt;

De bewerkstelling van de vermenging van kavels die tegemoetkomen aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen op de 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;

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;

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;

Artikel 75 §4 De lasten in natura, vermeld in paragraaf 3, 1° tot en met 3°, bevinden zich in of in de nabijheid van de 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.”.

Specifiek wordt er gewerkt met vijf categorieën:

- **Categorie 1: ontharden en afbreken;**
- **Categorie 2: Waterhuishouding;**
- **Categorie 3: Verbeteren van de biodiversiteit;**
- **Categorie 4: Opwaarderen erfgoed, openstellen sentier...**
- **Categorie 5: financiële last.**

Art. 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.

Artikel 77 § 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.

Artikel 77 §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.

Artikel 77 § 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.

Artikel 77 § 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.”

Artikel 99. (01/01/2024- ...)

§ 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen: 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning; 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie

opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt;
5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen;
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.

Aangezien de omgevingsvergunning vervalt als de lasten die in de omgevingsvergunning zijn opgelegd, niet zijn uitgevoerd binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen moet dit gezien worden als een middel om te voldoen aan de doelstelling van het systeem voor het opleggen van financiële waarborg. Bijkomend geeft het stellen van een financiële waarborg ook geen rechten aan de vergunningverlenende overheid om werkzaamheden op privaat terrein uit te voeren.

Financiële gevolgen

Categorie 1: waarborg van 1000 voor totaliteit van werken uit te voeren in deze categorie.

Categorie 2: waarborg van 500 voor totaliteit van werken uit te voeren in deze categorie.

Categorie 3: waarborg van 200 euro voor meerdere types plantgoed (bomen, hagen, struiken), 50 euro indien enkel met 1 type plantgoed (boom of haag of struiken) voor totaliteit van werken uit te voeren in deze categorie.

Categorie 4: waarborg van 500 euro voor totaliteit van werken uit te voeren in deze categorie.

Categorie 5: betreft een financiële last opgelegd via een verordening. Geen waarborg vereist.

De waarborg wordt gevraagd en opgevolgd door de financiële dienst. De waarborg wordt vrijgegeven aan de aanvrager wanneer deze zelf de bewijsstukken van het uitvoeren van de last voorlegt aan de dienst Ruimte.

bij eenparigheid van stemmen

BESLUIT:

Artikel 1

Het college van burgemeester en schepenen keurt het kader voor waarborgen in kader van lasten bij zonevreemdheid goed.

Artikel 2

De omgevingsambtenaar neemt dit kader mee in de advisering voor vergunningen met zonevreemdheid.

Artikel 3

De waarborg wordt gevraagd en opgevolgd door de financiële dienst.

Artikel 4

De waarborg wordt vrijgegeven aan de aanvrager wanneer deze zelf de bewijsstukken van het uitvoeren van de last voorlegt aan de dienst Ruimte.

Namens het college van burgemeester en schepenen

w.g. Philippe Verraes
algemeen directeur wnd.

w.g. Wieland De Meyer
burgemeester-voorzitter

Voor eensluidend afschrift

Philippe Verraes
Algemeen directeur wnd.

Wieland De Meyer
Burgemeester

Getekend door:Philippe Verraes (Signatur
Getekend op:2024-03-08 15:12:22 +01:0
Reden:Ik keur dit document goed

Verraes Philippe



Vlaamse
overheid

Getekend door:Wieland De Meyer (Signat
Getekend op:2024-03-08 12:19:57 +01:0
Reden:Ik keur dit document goed

De Meyer Wieland