

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

OPENBARE ZITTING VAN 22 FEBRUARI 2024

Provincie West-Vlaanderen	Aanwezig:	Pol Verhelle, Voorzitter Ward Vergote, Burgemeester Sherley Beernaert, Geert Vanthuyne, Jürgen Deceuninck, Nessim Ben Driss, Benedikt Vallaey, Schepenen Ward Gillis, Sigrid Verhaeghe, Andries Sioen, Johan Paret, Karen Bekaert, Stefan Cardoen, Gert-Jan Hovaere, Veerle Demeulenaere, Nick Vandeginste, Aäron Pattyn, David Claeys, Raadsleden Kristof Vander Stichele, Algemeen directeur
Gemeente MOORSLEDE	Verontschuldigd:	Bart De Koning, Raadslid, Lisa Oplinus, Raadslid,

04. Reglement houdende lasten bij omgevingsvergunningen i.k.v. zonevreemdheid - goedkeuring

De Raad,

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 meer bepaald:

- 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.

Feiten, context en argumentatie

In afwachting van een concrete gemeentelijke verordening met betrekking tot de financiële lasten nam het schepencollege in zitting van 18 december 2023 en 3 januari 2024 reeds volgend standpunt in.

De "lasten in natura" kunnen bv. omvatten:

- 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');
- Heropen 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;
- ...

Raadslid Ward Gillis vraagt hoe dit in zijn werk zal gaan.

Schepen Sherley Beernaert meldt dat het opleggen van lasten in natura geen evidentie is; het is ook nieuw en we moesten dit op heel korte termijn toepassen. We gaan in overleg met de aanvrager en De GOA kijkt wat kan opgelegd worden als last. Het is de bedoeling om samen met de Midwest-gemeenten een verordening op te maken.

PRO zal zich onthouden omdat er geen overkoepelend kader is, dat duidelijk bepaalt welke last in welke situatie van toepassing is.

Met 11 stemmen voor (Ward Vergote, Sherley Beernaert, Geert Vanthuyne, Jürgen Deceuninck, Nessim Ben Driss, Benedikt Vallaey, Pol Verhelle, Andries Sioen, Johan Paret, Karen Bekaert, Stefan Cardoen), 7 onthoudingen (Ward Gillis, Sigrid Verhaeghe, Gert-Jan Hovaere, Veerle Demeulenaere, Nick Vandeginste, Aäron Pattyn, David Claeys)

BESLUIT:

Art. 1. - Bij elke omgevingsvergunningsaanvraag in toepassing van onderstaande artikelen wordt een last in natura opgelegd:

- 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.

Art. 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 omgevingsvergunningsaanvraag.

Art. 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.

Art. 4. - De 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.

Art. 5. - 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 per last € 1 500. 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).

Art. 6. - 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.

Art. 7. - De lasten blijven te 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 beslist in vergadering op datum zoals hierboven vermeld.

Algemeen directeur
(Get.) Kristof Vander Stichele



Voorzitter
(Get.) Pol Verhelle

Algemeen directeur
Kristof Vander Stichele

Voorzitter
Pol Verhelle