

UITTREKSEL UIT HET REGISTER DER BERAADSLAGINGEN VAN HET COLLEGE VAN
BURGEMEESTER EN SCHEPENEN VAN DE STAD IEPER

Zitting van 15 januari 2024

Aanwezig: Emmily Talpe, Burgemeester-voorzitter
Philip Bolle, Ives Goudeseune, Valentijn Despeghel, Diego Desmadryl, Dimitry Soenen, Eva Ryde,
Schepenen
Stefan Depraetere, Algemeen directeur
Verontschuldigd: Patrick Benoot, Schepen

CBS/2024/070

**Lasten bij omgevingsvergunningsaanvragen voor zonevreemde
woningen, gebouwen of constructies - goedkeuring**

OVERWEGEND GEDEELTE

Juridische grondslag en bevoegdheden

Het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017 (B.S. 15 februari 2018), en latere wijzigingen, meer bepaald artikels 2, 40, 56 en 57, betreffende de bevoegdheden van de gemeenteraad en het college van burgemeester en schepenen.

De wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen, en latere wijzigingen.

Het Bestuursdecreet van 7 december 2018 (B.S. 19.12.2018).

Decreet op de omgevingsvergunning, art. 75 tem 77.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), artikel 2.3.1 en 2.3.2, dat de rechtsgrond voor deze verordening biedt.

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 (1 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 stedenbouwkundige verordening op algemene wijze opgelegd worden.”.

Feiten, context en informatie

Instrumentendecreet

Artikel 75, paragraaf 3, 4°, zoals gewijzigd door het Instrumentendecreet van 26 mei 2023 bepaalt dat lasten voor zonevreemde omgevingsvergunningsaanvragen verplicht. De inwerkingtreding van de geoptimaliseerde lastenregeling werd in het decreet zelf bepaald, nl. 1 januari 2024.

"Hoofdstuk 10. Wijzigingen van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (... - ...)

Artikel 104.

(01/01/2024- ...)

Artikel 75 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, gewijzigd bij de decreten van 8 december 2017 en 3 mei 2019 en bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2020, wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 75. §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 zonevreedde constructies conform artikel 4.4.10 tot 4.4.20 van dezelfde codex;
- c) de zonevreedde functiewijzigingen conform artikel 4.4.23 van dezelfde codex."

Punt 4° bepaalt dat er lasten moeten worden opgelegd als bepaalde zonevreedde vergunningen worden afgegeven. De omgevingsvergunningsaanvraag voor zonevreedde 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 zonevreedde functiewijziging (art. 4.4.23 VCRO) dient verplicht onderworpen te worden aan een last. De financiële last werd ingeschreven in de gemeentelijk stedenbouwkundige lasten bij omgevingsvergunningen die op de gemeenteraad van 5 februari 2024 wordt voorgelegd voor definitieve vaststelling. De hoogte van de last zelf werd niet ingeschreven in de verordening en zou worden bepaald a.d.h.v. een collegebeslissing i.f.v. uniformiteit. De ontvangst uit de financiële last kunnen worden ingezet voor het algemeen ruimtelijk beleid van de stad Ieper.

Het decreet bepaalt niet de hoogte van deze lasten. Vlaanderen heeft wel een modelverordening ter beschikking gesteld met volgende optionele bedragen voor de verplichte last ('-' te lezen als 'of'):

§2. De financiële lasten, op te leggen met toepassing van paragraaf 1, 4°, bedragen:

- 1° (2500 - 5000 - 10000) euro per toepassing van de afwerkingsregel conform artikel 4.4.3 van de VCRO voor de bouw van een nieuwe woning;
- 2° (1000 - 2500 - 5000) euro voor het herbouwen van een zonevreedde gebouw, met een minimale bruto grondoppervlakte van 500 vierkante meter of van een zonevreedde woning, conform de artikelen 4.4.13, 4.4.14, 4.4.17, 4.4.18 en 4.4.20 van de VCRO;
- 3° (250 - 500 - 750) euro voor het herbouwen van een zonevreedde gebouw, niet zijnde een woning, met een bruto grondoppervlakte van minder dan 500 vierkante meter, in toepassing van de artikelen 4.4.17 en 4.4.18 van de VCRO;
- 4° (500 - 1000 - 2500) euro voor het uitbreiden van een zonevreedde gebouw of van een zonevreedde woning, conform de artikelen 4.4.15 en 4.4.19 van de VCRO;
- 5° (250 - 500 - 750) euro voor het verbouwen van een zonevreedde gebouw of van een zonevreedde woning, conform de artikelen 4.4.12 en 4.4.16 van de VCRO;
- 6° (2 - 5 - 10) euro per vierkante meter bovengrondse nuttige vloeroppervlakte die van functie wijzigt, in toepassing van de zonevreedde functiewijzigingen conform artikel 4.4.23 van de VCRO.

Gezien deze bedragen vrij hoog liggen werd onderstaand voorstel uitgewerkt met lagere bedragen. Om uniformiteit te verkrijgen, ook in beroep, worden in de bedragen vastgelegd die rekening houden met de impact van de afgegeven vergunning op de gemeente. Voor functiewijzigingen wordt omwille van de impact rekening gehouden met de oppervlakte van de functiewijziging.

Er wordt een grens bepaald voor het volume van zonevreedde bijgebouwen en zonevreedde niet overdekte constructies. Dit laat toe om te gaan diversifiëren in de hoogte van de financiële last. Deze grens wordt bepaald op 2.000m³ voor zonevreedde bijgebouwen (cumulatief, de volumes van alle bijgebouwen wordt samengeteld) en 500m² voor zonevreedde niet overdekte constructies, andere dan gebouwen (cumulatief, de m² van alle constructies m.u.v. gebouwen wordt samengeteld). De opgelegde financiële last is substantieel lager onder deze grens dan erboven. Dit laat toe om te gaan diversifiëren in de hoogte van de financiële last. Sites die onder deze grens liggen kunnen immers beschouwd worden als relatief kleinere sites die nog inpasbaar zijn of kunnen gemaakt worden. Sites boven deze grens hebben een grotere impact op het open landschap. Op deze manier wordt ook een

incentive gecreëerd om kritisch na te denken over deze volumes en constructies en worden aanvragers beloond die inspanningen leveren om de impact van de voorliggende site te gaan milderen via sloop. Dit principe geldt zowel bij functiewijzigingen als bij een aanvraag tot herbouw, verbouw of uitbreiding.

De termen tot aan en vanaf betekent dat de volumes en oppervlaktes onder de grenzen berekend worden aan het laagste bedrag, en de volumes en oppervlaktes boven de grens aan de hoogste bedragen. Voorbeeld: Stel dat alle bijgebouwen samen 2.500m³ groot zijn, dan wordt bij de functiewijziging 2.000m³ aan 0.1 euro per m³ berekend en 500m³ aan 1 euro per m³.

Deze redenering wordt verder door getrokken bij herbouw, uitbreiding of verbouwing. Een nieuwe woning (afwerkingsregel) krijgt dan ook de grootste financiële last opgelegd.

De last voor herbouw, verbouw of uitbreiding van een bijgebouw is steeds van toepassing per te herbouwen, verbouwen of uit te breiden bijgebouw. De kostprijs om in één aanvraag 3 gebouwen te herbouwen is dus gelijk aan de kostprijs om elk van de 3 bijgebouwen apart aan te vragen.

De last voor de woning is fix en onafhankelijk van de bepaalde grens.

De eenheidsprijs wordt bepaald op basis van de totale oppervlakte of het totaal volume of per gebouw.

Voorstel tot toepassing van de decretaal verplichte lasten bij omgevingsvergunningsaanvragen die betrekking hebben op zonevreemde woningen, gebouwen en constructies waarvoor de toepassing van art. 4.4.3., art. 4.4.10 tem 4.4.20 en art. 4.4.23 VCRO wordt gevraagd.

Zonevreemde functiewijziging (art. 4.4.23 VCRO)

- **Woning:** 1.000 euro
(staat voor maatschappelijke kost voor het creëren van een zonevreemde woning, analoog aan de stedenbouwkundige ontwikkelingskost)
- **Bijgebouwen of functiewijzigingen andere dan wonen in de woning**
 - 0.1 euro/m³ tot aan 2.000 m³ (dus max. 200 euro)
 - 1 euro/m³ vanaf 2.000 m³
(Er wordt een hoger bedrag bepaald voor zeer grote volumes bijgebouwen omdat dergelijke grote bijgebouwen niet wenselijk zijn in de open ruimte. Hiermee wordt geprobeerd de aanvrager te sturen in de richting van kleinere bijgebouwen en dus het eventueel slopen van grotere volumes;
2.000 m³ gezien hiermee een dubbel volume van een woning staat tot een gebruikelijk volume als woningbijgebouw, dit is een volume van 500 m², 4 m hoog).
- **Niet overdekte constructies** (verhardingen en dergelijke):
 - 0.1 euro/m² tot aan 500 m²
 - 1 euro/m² vanaf 500 m²
(de erftoegang/dreef tot de eerste erfgebouwen wordt buiten beschouwing gelaten. Een vuistregel is 3 meter tussen de openbare weg en het eerste erfgebouw)

Zonevreemde verbouwing (art. 4.4.10, 4.4.11, 4.4.12 en 4.4.16 VCRO).

- **Woning:** 50 euro
- **Bijgebouwen:**
 - 50 euro per gebouw (alle bijgebouwen ≤ 2.000 m³)
 - 500 euro per gebouw (alle bijgebouwen > 2.000 m³)

Zonevreemde uitbreiding (art. 4.4.10, 4.4.11, 4.4.15 en 4.4.19 VCRO)

- **Woning:** 50 euro
- **Bijgebouwen:** 500 euro
- **Niet overdekte constructies**
 - 50 euro tot aan 500 m² (alle niet-overdekte constructies ≤ 500 m²)
 - 500 euro vanaf 500 m² (alle niet-overdekte constructies > 500 m²)

Zonevreemde herbouw (art. 4.4.10, 4.4.11, 4.4.13, 4.4.14, 4.4.17, 4.4.18 en 4.4.20 VCRO)

- **Woning:** 100 euro

- **Bijgebouwen:**
 - 100 euro per gebouw (alle bijgebouwen \leq 2.000 m³)
 - 1.000 euro per gebouw (alle bijgebouwen $>$ 2.000 m³)
- **Niet overdekte constructies:**
 - 50 euro tot aan 500 m²
 - 500 euro vanaf 500 m²

Afwerkingsregel (art. 4.4.3 VCRO)

- **Woning:** 5.000 euro.
(hier wordt de hoogste last geheven omdat hiermee een nieuwe woonentiteit in het agrarisch gebied = openruimtegebied gecreëerd wordt; Er werd de laatste 7 jaar geen enkele keer toepassing gemaakt van dit artikel en vermoedelijk zijn geen mogelijkheden meer hiertoe op grondgebied Ieper. Dit artikel wordt volgens het ontwerp van het verzameldecreet binnenkort ook afgeschaft).

Vrijstelling

De te slopen gebouwen of constructies zijn vrijgesteld van deze last. Voor waardevolle gebouwen volgens de definitie van de gemeentelijk stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed geldt een vrijstelling van bovenstaande last voor verbouwingswerken van de woning en/of bijgebouwen alsook voor de functiewijziging van bijgebouwen (niet voor de woning) die behouden worden.

BESCHIKKEND GEDEELTE

Op basis van deze overwegingen besluit het college de financiële lasten voor omgevingsvergunningsaanvragen in toepassing van art. 4.4.3, 4.4.10 t.e.m. 4.4.20 en 4.4.23 VCRO zoals voorgesteld goed te keuren.

Gedaan in zitting van 15 januari 2024

De Algemeen directeur,
(get) STEFAN DEPRAETERE

De Burgemeester-voorzitter,
(get) EMMILY TALPE

Voor eensluidend verklaard afschrift,

Bij bevel
Algemeen directeur
STEFAN DEPRAETERE

Burgemeester-voorzitter
EMMILY TALPE